CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số: 19 /2025/CBTT-VNG *No: 19 /2025/CBTT-VNG*	TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2025 *HCMC,29 Aug, 2025*

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*

1. 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. Hồ Chí Minh
     Address: 253 Hoàng Văn Thụ Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
   - Điện thoại liên hệ/*Tel:* 1900 55 88 55
   - E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn
2. 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 giữa niên độ năm 2025 đã được kiểm toán và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế 5% Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 trước và sau khi kiểm toán và thay đổi so với cùng kỳ (theo file đính kèm)/ *Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses The audit interim Financial Statements Report for the six month of 2025 and Official Letter Explaining the 5% difference in profit after tax in the interim financial statements for 2025 before and after audit, and the changes compared to the same period* (***Attached documents***)
3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn https://ttchospitality.vn/*This information has been published at 30 July 2025, on 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)

M.S.D.N: 3500753423 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG Q.TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

PHAN THỊ HỒNG VÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500753423, E=INFO@VINAGOLF.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 69

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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 Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 19 tháng 6 năm 2025.

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.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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; dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; tổ chức sự kiện; kinh doanh đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch, kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài; buôn bán thực phẩm.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 253, Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT	từ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Mến	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Trần Mến	Thành viên	bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	từ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Vân	
Ông Nguyễn Quốc Việt	từ ngày 19 tháng 6 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11950306/E-68596439-LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 69, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến *Thuyết minh số 36* của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Nhóm Công ty chưa ghi nhận các nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng bổ sung với tổng số tiền là 103.889.402.760 VND trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa có kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300819802 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.169.594.938.466**	**1.571.678.780.451**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***47.806.940.840***	***545.243.738.078***
111	1. Tiền		39.908.763.516	37.488.054.568
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.898.177.324	507.755.683.510
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***269.277.294.192***	***12.270.739.727***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5	269.277.294.192	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	12.270.739.727
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***737.344.450.688***	***912.645.076.721***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	61.795.739.338	304.672.699.664
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	327.274.725.278	144.362.947.972
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	87.510.000.000	98.682.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	266.586.011.241	370.749.454.254
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 9	(5.822.025.169)	(5.822.025.169)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***15.149.551.028***	***7.547.125.004***
141	1. Hàng tồn kho		15.149.551.028	7.547.125.004
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***100.016.701.718***	***93.972.100.921***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.148.082.189	3.279.262.275
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	95.754.764.656	90.658.207.696
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	113.854.873	34.630.950

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.960.891.302.084**	**2.972.688.390.529**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***86.296.003.645***	***299.292.698.325***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	32.000.000.000	42.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	54.296.003.645	257.292.698.325
220	***II. Tài sản cố định***		***1.774.295.546.062***	***1.811.439.791.893***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.652.623.987.605	1.687.476.306.665
222	Nguyên giá		2.155.258.220.521	2.153.335.277.439
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(502.634.232.916)	(465.858.970.774)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	3.649.158.016	3.852.076.906
225	Nguyên giá		4.058.377.778	4.058.377.778
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(409.219.762)	(206.300.872)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	118.022.400.441	120.111.408.322
228	Nguyên giá		155.177.703.374	154.997.703.374
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.155.302.933)	(34.886.295.052)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***432.165.645.212***	***412.037.903.998***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	432.165.645.212	412.037.903.998
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***623.839.657.219***	***391.240.191.497***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	230.989.328.427	232.821.853.470
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	393.027.856.240	156.956.017.810
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(4.451.827.448)	(2.037.679.783)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	4.274.300.000	3.500.000.000
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***44.294.449.946***	***58.677.804.816***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	40.902.205.001	52.143.793.370
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	1.502.720.262	4.109.393.122
269	3. Lợi thế thương mại	18	1.889.524.683	2.424.618.324
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.130.486.240.550**	**4.544.367.170.980**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.101.428.086.258**	**3.420.741.451.873**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.104.864.794.027***	***1.550.907.140.316***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	93.564.205.876	132.386.157.227
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	151.356.189.034	50.627.472.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	59.892.542.410	63.478.767.366
314	4. Phải trả người lao động		9.127.474.831	3.682.722.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	40.930.423.024	53.373.068.785
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	3.287.018.383	989.311.683
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	68.054.366.028	106.868.417.774
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	678.650.946.230	1.139.499.594.292
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.18	1.628.211	1.628.211
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.996.563.292.231***	***1.869.834.311.557***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19	12.049.941.069	12.549.941.069
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	20	4.518.430.000	4.632.340.000
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	1.363.652.583	1.363.652.583
337	4. Phải trả dài hạn khác	24	96.485.180.000	51.071.180.000
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	1.872.130.978.436	1.790.029.503.042
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	10.015.110.143	10.187.694.863
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.029.058.154.292**	**1.123.625.719.107**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26.1***	***1.029.058.154.292***	***1.123.625.719.107***
411	1. Vốn cổ phần		972.766.080.000	972.766.080.000
411a	- *Cổ phiếu 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	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. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(81.509.094.200)	13.049.131.903
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*13.049.131.903*	*10.653.745.023*
421b	- *(Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ*		*(94.558.226.103)*	*2.395.386.880*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.587.147.589	4.596.486.301
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.130.486.240.550**	**4.544.367.170.980**

Nguyễn Thị Lan Phương	Bùi Tấn Khải	Nguyễn Quốc Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**327.430.329.685**	**377.968.144.287**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**27.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**327.430.329.685**	**377.968.144.287**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**28**	**(247.220.426.959)**	**(261.953.528.484)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**80.209.902.726**	**116.014.615.803**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**27.2**	**8.540.642.278**	**81.492.531.089**
22	**7. Chi phí tài chính**	**29**	**(119.466.088.829)**	**(121.437.055.561)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(114.312.116.910)*	*(116.879.992.485)*
24	**8. Phần lỗ trong công ty liên kết**	**17.1**	**(1.832.525.043)**	**(6.903.732.385)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**30**	**(18.940.690.614)**	**(15.467.936.970)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**30**	**(36.560.301.322)**	**(37.981.141.303)**
30	**11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(88.049.060.804)**	**15.717.280.673**
31	**12. Thu nhập khác**	**31**	**618.423.951**	**2.791.531.402**
32	**13. Chi phí khác**	**31**	**(1.825.169.392)**	**(2.273.021.565)**
40	**14. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**31**	**(1.206.745.441)**	**518.509.837**
50	**15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(89.255.806.245)**	**16.235.790.510**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**33.1**	**(2.877.670.430)**	**(15.538.993.313)**
52	**17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**33.3**	**(2.434.088.140)**	**294.427.690**
60	**18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN**		**(94.567.564.815)**	**991.224.887**
61	**19. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**(94.558.226.103)**	**1.208.076.701**
62	**20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(9.338.712)**	**(216.851.814)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
70	**21. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu** (VND/cổ phiếu)	**26.4**	**(972)**	**12**
71	**22. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu** (VND/cổ phiếu)	**26.4**	**(972)**	**12**

Nguyễn Thị Lan Phương	Bùi Tấn Khải	Nguyễn Quốc Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(89.255.806.245)**	**16.235.790.510**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 18	39.619.636.951	45.242.046.869
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.414.147.665	(54.332.760)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.995.698)	(83.674.286)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.467.847.077)	(75.086.495.862)
06	Chi phí lãi vay	29	114.312.116.910	116.879.992.485
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**60.616.252.506**	**103.133.326.956**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		318.571.538.398	(197.823.677.489)
10	Tăng hàng tồn kho		(7.602.426.024)	(90.040.246)
11	Giảm các khoản phải trả		(30.052.486.138)	(71.396.338.869)
12	Giảm chi phí trả trước		10.372.768.455	18.935.466.387
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(269.277.294.192)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(128.027.164.071)	(121.462.923.960)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(12.769.966.917)	(1.007.541.760)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(160.786.819)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(58.168.777.983)**	**(269.872.515.800)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(9.233.018.540)	(30.839.407.615)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		89.445.124	2.132.883.446
23	Tiền chi cho vay		(105.742.589.727)	(10.492.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		139.185.329.454	6.404.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(194.946.568.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		100.170.000.000	147.060.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		9.950.559.404	3.684.557.878
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(60.526.842.285)**	**117.950.033.709**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	25	720.360.432.138	627.502.724.507
34	Tiền trả nợ gốc vay	25	(1.098.812.509.260)	(521.832.444.635)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	25	(295.095.546)	(1.664.424.188)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(378.747.172.668)**	**104.005.855.684**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(497.442.792.936)**	**(47.916.626.407)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**545.243.738.078**	**91.142.917.268**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		5.995.698	83.674.286
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**47.806.940.840**	**43.309.965.147**

Nguyễn Thị Lan Phương	Bùi Tấn Khải	Nguyễn Quốc Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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 Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 19 tháng 6 năm 2025.

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

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ 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; dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; tổ chức sự kiện; đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch; kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài; buôn bán thực phẩm.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 253, Đường Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 858 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 958 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có 5 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp như sau:

STT	*Tên công ty*	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết*	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
				(%)	*(%)*
I	***Công ty con trực tiếp***				
1	Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Du lịch TTC	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú và nhà hàng	100,00	100,00
3	Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Lâm Đồng	Dịch vụ giải trí và lưu trú	100,00	100,00
4	Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lữ hành	100,00	100,00
5	Công ty TNHH TTC Huế	Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú	100,00	100,00
II	***Công ty con gián tiếp***				
1	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan *(i)*	Hoa Kỳ	Thương mại, dịch vụ	-	100,00
2	Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Hồ Chí Minh	Dịch vụ nhà hàng	91,41	91,41

(i) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan đã hoàn tất các thủ tục giải thể.

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 4 công ty liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
				(%)	(%)	(%)	(%)
1	Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Công ty Vinagolf Angkor")	Campuchia	Dịch vụ lưu trú và nhà hàng	49,00	49,00	49,00	49,00
2	Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("Công ty Bến Tre")	Bến Tre	Dịch vụ nhà hàng	34,06	34,06	34,06	34,06
3	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Công ty Thanh Bình")	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú	48,54	48,54	48,54	48,54
4	Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng ("Công ty Lâm Công Nghiệp")	Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	32,14	32,14	32,14	32,14

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa và công cụ, dụng cụ	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	giá gốc thành phẩm, bán thánh phẩm áp dụng theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản cố định thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Nhóm Công ty nhận được Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	12 - 39 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	8 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhĩm Cơng ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Tiền thuê đất trả trước;
- Chi phí bảo hiểm;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định; và
- Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ-công ty con (ngoại trừ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung) được phân bổ vào chi phí trong thời gian 10 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận vào ngày 10 tháng 9 năm 2018 trong thời hạn 33 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. 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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độvà giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư .

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định

Việc trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được thực hiện theo kế hoạch trích trước chi phí sửa chữa lớn vào chi phí hàng năm.

3.16 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 Nhóm Công ty.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  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 hợp nhất.

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

  Nguồn kinh phí cho hoạt động của Hội đồng Quản trị.

3.19 *Lãi 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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm 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 Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê phòng, bán thức ăn và đồ uống, giải trí và hoạt động kinh doanh khác

Doanh thu cho thuê phòng, bán thức ăn và đồ uống, phí dịch vụ giặt ủi và các khoản doanh thu khác được ghi nhận khi hàng hóa được chuyển giao và dịch vụ đã được thực hiện.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.22 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú, ăn uống và vui chơi giải trí. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.23 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	13.100.590.316	9.695.060.497
Tiền gửi ngân hàng	26.536.368.888	27.717.914.849
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(*)*	7.898.177.324	507.755.683.510
Tiền đang chuyển	271.804.312	75.079.222
TỔNG CỘNG	**47.806.940.840**	**545.243.738.078**

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất 3,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,3% đến 3,4%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, toàn bộ các khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 25)*.

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
		Giá gốc (VND)	*Dự phòng*	*% sở hữu*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng*	*% sở hữu*
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh *(*)*	Kinh doanh bất động sản	269.277.294.192	-	11,07	-	-	-

(*) Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 10.513.716 cổ phần, tương đương 11,07% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh từ Công ty TNHH Chăm sóc sức khỏe Ngọc Lan với mục đích nắm giữ tạm thời và kinh doanh chờ tăng giá.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	46.118.807.176	281.070.648.561
Phải thu từ các bên khác	15.676.932.162	23.602.051.103
TỔNG CỘNG	**61.795.739.338**	**304.672.699.664**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(1.326.960.350)	(1.326.960.350)
GIÁ TRỊ THUẦN	**60.468.778.988**	**303.345.739.314**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.326.960.350	1.264.230.101

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho các bên khác	35.207.946.345	28.706.401.625
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	*10.211.011.043*	*10.211.011.043*
Các khoản trả trước cho người bán khác	*24.996.935.302*	*18.495.390.582*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	292.066.778.933	115.656.546.347
TỔNG CỘNG	**327.274.725.278**	**144.362.947.972**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(2.267.737.250)	(2.267.737.250)
GIÁ TRỊ THUẦN	**325.006.988.028**	**142.095.210.722**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	2.267.737.250	2.334.537.250
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(66.800.000)
Số cuối kỳ	2.267.737.250	2.267.737.250

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**87.510.000.000**	**98.682.000.000**
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	71.010.000.000	82.182.000.000
Bên khác *(*)*	16.500.000.000	16.500.000.000
Dài hạn	**32.000.000.000**	**42.000.000.000**
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	32.000.000.000	42.000.000.000
TỔNG CỘNG	**119.510.000.000**	**140.682.000.000**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công. Chi tiết như sau:

Bên đi vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Bà Triệu Phi Yến	16.500.000.000	Từ ngày 6 tháng 11 năm 2025 đến ngày 8 tháng 11 năm 2025	10,6

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**266.586.011.241**	**370.749.454.254**
Đặt cọc *(i)*	105.820.039.200	229.629.705.122
Đặt cọc thuê văn phòng	11.145.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	55.832.078.587	46.007.582.677
Thu chi hộ	55.166.394.814	44.343.292.686
Lãi phải thu	29.222.789.204	30.701.220.206
Doanh thu theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh *(ii)*	2.733.916.921	15.252.550.834
Khác	6.665.792.515	4.815.102.729
Dài hạn	**54.296.003.645**	**257.292.698.325**
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh *(ii)*	34.750.000.000	34.750.000.000
Đặt cọc phải thu	19.546.003.645	30.570.859.895
Đặt cọc	-	191.971.838.430
TỔNG CỘNG	**320.882.014.886**	**628.042.152.579**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.227.327.569)	(2.227.327.569)
GIÁ TRỊ THUẦN	**318.654.687.317**	**625.814.825.010**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*207.827.385.423*	*286.484.293.075*
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*76.077.301.894*	*112.608.693.505*
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*34.750.000.000*	*226.721.838.430*

(i) Số dư cuối kỳ bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 80.380.000.000 VND cho với các cá nhân để mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 13.000.000.000 VND theo Hợp đồng Đặt cọc số 47/2019/HĐĐC-THV ký ngày 4 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng ký ngày1 tháng 6 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Vịnh Đầm đang được thi công, xây dựng của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân; và
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 12.440.039.200 VND theo Hợp đồng Hứa mua Hứa bán ký giữa Công ty và Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan ký ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Phụ lục số 01 ký ngày 27 tháng 6 năm 2025 để nhận chuyển nhượng 459.600 cổ phần, tương đương với 4,64% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 531/2019/HĐHTKD/TTCT-ĐT ký ngày 12 tháng 12 năm 2019 và theo Phụ lục Số 1003/2023 ký ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận để hoàn thiện việc xây dựng Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận. Theo đó, Nhóm Công ty góp 34.750.000.000 VND và sẽ được hưởng 40% tổng doanh thu hàng tháng của Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	2.227.327.569	2.227.327.569
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	12.467.240
Số cuối kỳ	2.227.327.569	2.239.794.809

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Nguyên vật liệu	5.147.924.048	5.082.577.977
Hàng hóa	1.284.287.031	1.207.801.230
Công cụ, dụng cụ	1.110.622.639	939.638.094
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.575.791.638	286.063.112
Thành phẩm	30.925.672	31.044.591
TỔNG CỘNG	**15.149.551.028**	**7.547.125.004**

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**4.148.082.189**	**3.279.262.275**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.715.692.202	1.649.341.748
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	235.423.944	646.657.756
Chi phí bảo hiểm	133.559.563	461.253.236
Tiền thuê đất trả trước	672.736.178	-
Khác	390.670.302	522.009.535
Dài hạn	**40.902.205.001**	**52.143.793.370**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	33.720.525.276	42.924.727.581
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	2.975.309.035	4.163.209.889
Tiền thuê đất trả trước	3.136.094.053	3.195.265.639
Lợi thế thương mại phát sinh từ sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Bình Thuận	863.102.382	1.726.204.752
Khác	207.174.255	134.385.509
TỔNG CỘNG	**45.050.287.190**	**55.423.055.645**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	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
Mua trong kỳ	131.400.000	1.217.843.685	175.760.000	81.800.000	414.695.200	2.021.498.885
Thanh lý	-	(98.555.803)	-	-	-	(98.555.803)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.930.679.232.416	149.988.676.649	50.517.802.294	5.559.824.713	18.512.684.449	2.155.258.220.521
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*29.139.216.998*	*51.437.022.886*	*8.369.613.777*	*3.702.794.481*	*5.755.025.430*	*98.403.673.572*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	328.661.256.612	82.822.327.877	34.428.609.695	4.248.974.903	15.697.801.687	465.858.970.774
Khấu hao trong kỳ	29.590.593.525	3.452.873.008	1.957.213.597	188.285.090	1.612.179.312	36.801.144.532
Thanh lý	-	(25.882.390)	-	-	-	(25.882.390)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	358.251.850.137	86.249.318.495	36.385.823.292	4.437.259.993	17.309.980.999	502.634.232.916
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.601.886.575.804	66.047.060.890	15.913.432.599	1.229.049.810	2.400.187.562	1.687.476.306.665
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.572.427.382.279	63.739.358.154	14.131.979.002	1.122.564.720	1.202.703.450	1.652.623.987.605
Trong đó:						
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 25)	*1.368.373.016.239*	*40.619.360.718*	*10.483.145.122*	*1.039.057.830*	*266.919.601*	*1.420.781.499.510*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND *Thiết bị*
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	4.058.377.778
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	206.300.872
Khấu hao trong kỳ	202.918.890
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	409.219.762
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.852.076.906
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.649.158.016

Công ty TNHH Du lịch TTC, một công ty con của Nhóm Công ty, hiện đang thuê thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính ký với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thuê tài chính, Nhóm Công ty có thể mua lại tài sản thuê khi thời gian thuê hết hạn hoặc Nhóm Công ty trả nợ trước hạn. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong *Thuyết minh 25.4.*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	137.645.730.498	16.573.663.881	778.308.995	154.997.703.374
Mua trong kỳ	-	180.000.000	-	180.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	137.645.730.498	16.753.663.881	778.308.995	155.177.703.374
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	*1.098.000.000*	*1.409.257.000*	*375.006.268*	*2.882.263.268*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	29.060.847.837	5.292.270.012	533.177.203	34.886.295.052
Hao mòn trong kỳ	1.493.700.928	626.267.743	149.039.210	2.269.007.881
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	30.554.548.765	5.918.537.755	682.216.413	37.155.302.933
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	108.584.882.661	11.281.393.869	245.131.792	120.111.408.322
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	107.091.181.733	10.835.126.126	96.092.582	118.022.400.441
Trong đó:				
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 25)	*6.768.720.720*	*4.493.521.025*	-	*11.262.241.745*

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4.304.374.337 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 6.799.814.073 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm tài trợ cho chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các công trình phục vụ hoạt động của Nhóm Công ty.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án sáp nhập Khu du lịch Thung lũng tình yêu – Đồi Mộng Mơ – Đồi Thống Nhất	395.668.572.462	380.946.232.831
Chi phí đền bù	*143.356.438.000*	*143.356.438.000*
Chi phí thuê đất	*109.100.897.326*	*104.499.088.146*
Chi phí quy hoạch	*35.202.932.542*	*35.202.932.542*
Chi phí tư vấn	*44.997.417.599*	*44.997.417.599*
Chi phí lãi vay	*36.385.757.719*	*32.081.383.382*
Chi phí lương	*14.398.373.469*	*12.412.202.908*
Khác	*12.226.755.807*	*8.396.770.254*
Dự án Phan Thiết	26.143.274.353	22.806.094.387
Khác	10.353.798.397	8.285.576.780
TỔNG CỘNG	**432.165.645.212**	**412.037.903.998**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	230.989.328.427	232.821.853.470
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.2)*	393.027.856.240	156.956.017.810
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 17.3)*	4.274.300.000	3.500.000.000
TỔNG CỘNG	**628.291.484.667**	**393.277.871.280**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(4.451.827.448)	(2.037.679.783)
GIÁ TRỊ THUẦN	**623.839.657.219**	**391.240.191.497**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty liên kết	*Tình trạng hoạt động*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
			Giá gốc VND	*% sở hữu*	*Giá gốc VND*	*% sở hữu*
Công ty Thanh Bình	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	174.515.881.168	48,54	172.083.951.563	48,54
Công ty Bến Tre	Đang hoạt động	Nhà hàng	38.286.750.199	34,06	41.916.719.717	34,06
Công ty Vinagolf Angkor	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú và nhà hàng	8.344.370.159	49,00	9.125.387.049	49,00
Công ty Lâm Công Nghiệp	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	9.842.326.901	32,14	9.695.795.141	32,14
TỔNG CỘNG			**230.989.328.427**		**232.821.853.470**	

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau (tiếp theo):

VND

	Công ty Vinagolf Angkor	*Công ty Bến Tre*	*Công ty Lâm Công Nghiệp*	*Công ty Thanh Bình*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	24.772.623.055	43.270.650.530	5.016.947.142	170.416.805.000	243.477.025.727
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(15.647.236.006)	(1.353.930.813)	4.678.847.999	1.667.146.563	(10.655.172.257)
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(781.016.890)	(3.629.969.518)	146.531.760	2.431.929.605	(1.832.525.043)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(16.428.252.896)	(4.983.900.331)	4.825.379.759	4.099.076.168	(12.487.697.300)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.125.387.049	41.916.719.717	9.695.795.141	172.083.951.563	232.821.853.470
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	8.344.370.159	38.286.750.199	9.842.326.901	174.515.881.168	230.989.328.427

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	*Tình trạng hoạt động*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
			Giá gốc	*Dự phòng*	*% sở hữu*	*Giá trị gốc*	*Dự phòng*	*% sở hữu*
			VND			*VND*		
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân *(i)*	Đang hoạt động	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	236.071.838.430	(2.414.147.665)	3,07	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	112.621.000.000	-	17,92	112.621.000.000	-	17,92
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận ("Công ty Năng lượng Sạch")	Đang hoạt động	Năng lượng mặt trời	35.463.176.175	-	14,20	35.463.176.175	-	14,20
Công ty Núi Tà Cú	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	6.712.351.852	-	4,19	6.712.351.852	-	4,19
Công ty Đồng Thuận	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	Đang hoạt động	Kinh doanh đồ uống	121.810.000	-	0,2	121.810.000	-	0,2
TỔNG CỘNG			**393.027.856.240**	**(4.451.827.448)**		**156.956.017.810**	**(2.037.679.783)**	

(i) Vào ngày 24 tháng 1 năm 2025 và ngày 15 tháng 4 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 6.953.343 cổ phần, tương đương với 3,24% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân từ Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan, với tổng giá trị chuyển nhượng là 236.071.838.430 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này là 3,07%.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

17.3 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn trên mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng từ 3,88%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,2%/năm).

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	7.873.952.930
Giảm do giải thể tại các công ty con	(942.639.977)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	6.931.312.953
Giá trị phân bổ lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.449.334.606
Giải thể công ty con	(754.111.984)
Phân bổ trong kỳ	346.565.648
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.041.788.270
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.424.618.324
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.889.524.683

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**93.564.205.876**	**132.386.157.227**
Phải trả cho các bên khác	50.798.197.251	89.699.757.590
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	42.766.008.625	42.686.399.637
Dài hạn	**12.049.941.069**	**12.549.941.069**
Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	12.049.941.069	12.549.941.069
TỔNG CỘNG	**105.614.146.945**	**144.936.098.296**

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**151.356.189.034**	**50.627.472.172**
Các bên khác trả tiền trước	20.390.510.557	13.376.178.335
Các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	130.965.678.477	37.251.293.837
Dài hạn	**4.518.430.000**	**4.632.340.000**
Bà Huỳnh Thị Loan	4.518.430.000	4.632.340.000
TỔNG CỘNG	**155.874.619.034**	**55.259.812.172**

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.951.460.391	2.877.670.430	(12.769.966.917)	28.059.163.904
Thuế nhà đất	10.393.256.565	11.338.338.012	(4.487.822.665)	17.243.771.912
Thuế giá trị gia tăng	10.991.165.522	41.499.670.536	(41.473.981.271)	11.016.854.787
Thuế thu nhập cá nhân	2.321.432.410	3.041.078.514	(3.966.836.421)	1.395.674.503
Thuế khác	1.821.452.478	1.197.015.178	(841.390.352)	2.177.077.304
TỔNG CỘNG	**63.478.767.366**	**59.953.772.670**	**(63.539.997.626)**	**59.892.542.410**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã thu trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	90.658.207.696	31.202.891.966	(26.106.335.006)	95.754.764.656
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.674.659	-	2.674.659
Thuế khác	34.630.950	94.586.521	(18.037.257)	111.180.214
TỔNG CỘNG	**90.692.838.646**	**31.300.153.146**	**(26.124.372.263)**	**95.868.619.529**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí lãi vay	16.777.681.538	34.304.160.968
Trích trước chi phí công trình	14.390.305.854	14.609.305.854
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	5.993.086.591	2.168.905.254
Thù lao HĐQT, lương tháng 13 và thưởng	1.827.609.984	1.443.609.984
Khác	1.941.739.057	847.086.725
TỔNG CỘNG	**40.930.423.024**	**53.373.068.785**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đây là các khoản tiền nhận trước từ khách hàng liên quan tới việc cung cấp dịch vụ lưu trú của Nhóm Công ty.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**68.054.366.028**	**106.868.417.774**
Lãi vay phải trả	41.440.946.438	37.413.224.921
Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác *(i)*	-	46.000.000.000
Phí phục vụ	3.166.199.770	5.781.953.207
Nhận ký quỹ	8.239.244.590	6.295.244.590
Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	1.013.555.499	782.790.213
Kinh phí công đoàn	1.334.392.207	748.515.823
Thu chi hộ	7.296.996.912	1.177.276.185
Khác	5.563.030.612	8.669.412.835
Dài hạn	**96.485.180.000**	**51.071.180.000**
Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác *(i)*	91.150.000.000	46.350.000.000
Nhận ký quỹ	5.335.180.000	4.721.180.000
TỔNG CỘNG	**164.539.546.028**	**157.939.597.774**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*85.856.414.190*	*82.964.165.926*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*45.150.000.000*	*46.350.000.000*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*33.533.131.838*	*28.625.431.848*

(i) Đây là các khoản vốn góp theo các Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư, bao gồm:

- khoản vốn góp nhận từ Công ty Thanh Bình với tổng giá trị là 45.150.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký ngày 1 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.
- khoản vốn góp nhận từ Bà Tạ Thị Phương Trang với tổng giá trị là 46.000.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư số 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN ký ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc tham gia góp vốn đầu tư vào Khu du lịch Đồi Mộng Mơ và Khu du lịch Thung lũng Tình yêu mà Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng là chủ đầu tư. Theo đó, bà Tạ Thị Phương Trang được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo tiến độ thực hiện dự án và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Vay trong kỳ*	*Trả nợ vay*	*Phân loại lại*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Vay ngắn hạn	**1.139.499.594.292**	**493.641.107.640**	**(1.031.382.710.357)**	**76.892.954.655**	**678.650.946.230**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.1)*	395.609.942.832	464.239.740.099	(431.971.590.479)	-	427.878.092.452
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	99.136.782.200	25.686.000.000	(44.420.000.000)	-	80.402.782.200
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.2)*	107.382.480.318	-	(49.949.562.270)	82.699.651.904	140.132.569.952
Vay dài hạn các bên khác đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.3)*	36.844.147.637	3.651.417.754	(4.746.462.062)	(6.101.792.795)	29.647.310.534
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.4)*	590.191.092	-	(295.095.546)	295.095.546	590.191.092
Trái phiếu đến hạn trả *(Thuyết minh số 25.5)*	499.936.050.213	63.949.787	(500.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn	**1.790.029.503.042**	**226.719.324.498**	**(67.724.894.449)**	**(76.892.954.655)**	**1.872.130.978.436**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 25.2)*	1.107.342.076.894	80.357.615.322	-	(82.699.651.904)	1.105.000.040.312
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	111.846.104.808	143.400.000.000	(58.011.104.808)	-	197.235.000.000
Vay các bên khác *(Thuyết minh số 25.3)*	77.857.638.520	459.015.112	(8.653.789.641)	6.101.792.795	75.764.656.786
Nợ thuê tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 25.4)*	1.819.755.879	-	-	(295.095.546)	1.524.660.333
Trái phiếu *(Thuyết minh số 25.5)*	491.163.926.941	2.502.694.064	(1.060.000.000)	-	492.606.621.005
TỔNG CỘNG	**2.929.529.097.334**	**720.360.432.138**	**(1.099.107.604.806)**	**-**	**2.550.781.924.666**

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12 và 14)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đăk Lăk				
Khoản vay 1	89.886.478.343	Từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 24 tháng 11 năm 2025	8,2	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc; 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
Khoản vay 2	11.085.753.780	Ngày 25 tháng 11 năm 2025	8,2	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC")
Khoản vay 3	3.695.643.978	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Từ 8,2 đến 8,6	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	39.497.345.237	Từ ngày 4 tháng 9 năm 2025 đến ngày 10 tháng 11 năm 2025	Từ 7,0 đến 7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Khoản vay 2	26.712.300.047	Ngày 18 tháng 10 năm 2025	Từ 7,0 đến 7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng ("TTC LD")
Khoản vay 3	19.949.409.885	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7,0	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định				
Khoản vay 1	29.995.140.092	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2025 đến ngày 8 tháng 12 năm 2025	Từ 7,0 đến 7,9	Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của DL TTC

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12 và 14)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận				
Khoản vay 1	25.602.583.809	Ngày 1 tháng 12 năm 2025	Từ 6,7 đến 6,8	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín				
Khoản vay 1	99.974.786.166	Từ ngày 11 tháng 9 năm 2025 đến ngày 25 tháng 12 năm 2025	Từ 6,5 đến 7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của TTC LD
Khoản vay 2	54.958.430.478	Từ ngày 3 tháng 10 năm 2025 đến ngày 27 tháng 12 năm 2025	7,5	Tín chấp
Khoản vay 3	20.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2025 đến ngày 16 tháng 10 năm 2025	7,5	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD
Khoản vay 4	2.697.392.500	Ngày 25 tháng 11 năm 2025	8,0	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Khoản vay 5	1.830.847.334	Ngày 17 tháng 7 năm 2025	8,0	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Khoản vay 6	1.991.980.803	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2026 đến ngày 29 tháng 4 năm 2026	Từ 8,5 đến 9,0	Tín chấp
TỔNG TỘNG	**427.878.092.452**			

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 12 và 14)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk					
Khoản vay 1	436.533.073.859	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2034 đến ngày 18 tháng 9 năm 2034	Tài trợ Dự án Dốc Lết	9,5	Dự án Dốc Lết - Giai đoạn 1
Khoản vay 2	5.485.925.794	Từ ngày 29 tháng 10 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2028	Sửa chữa Khách sạn Cần Thơ, Nhà hàng nướng	Từ 8,6 đến 12,9	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc
Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín					
Khoản vay 1	457.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2026 đến ngày 10 tháng 5 năm 2038	Tài trợ đầu tư dự án khách sạn Hoàng Cung	12,0	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 12 và 14)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình					
Khoản vay 1	100.867.445.639	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 25 tháng 6 năm 2032	Sửa chữa và duy trì Thung lũng Tình Yêu, Đồi Mộng Mơ	Từ 9,5 đến 12,0	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận; 7.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng do TTCI phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành; tiền gửi có kỳ hạn của TTC LD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa					
Khoản vay 1	89.440.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 30 tháng 12 năm 2029	Trả nợ vay dài hạn cho Công ty	10,0	Quyền sở hữu công trình trên đất và máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Đồng Thuận
Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm Hữu hạn E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	77.430.000.000	Ngày 23 tháng 1 năm 2028	Trả nợ vay dài hạn cho Công ty	Từ 6,54 đến 6,63	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	60.500.103.415	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 7 năm 2030	Thực hiện dự án gói vé 250k, mua khách sạn Hội An, hoàn vốn xây dựng cơ bản Khách sạn Ngọc Lan, đầu tư Khu du lịch Thung Lũng Tình Yêu	Từ 9,5 đến 11,0	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12 và 14)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận					
Khoản vay 1	17.678.493.557	Ngày 14 tháng 5 năm 2031	Tài trợ dự án TTC Palace Bình Thuận	Từ 9,0 đến 9,3	Quyền sở hữu công trình trên đất và máy móc thiết bị thuộc sở hữu của DL TTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa					
Khoản vay 1	197.568.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2028	Mua tài sản	8,0	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC DL
TỔNG CỘNG	**1.245.132.610.264**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*140.132.569.952*				
Vay dài hạn	*1.105.000.040.312*				

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.3 *Vay dài hạn các bên khác*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các bên khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích*	*Lãi suất (%/ năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Nhân viên công ty					
Khoản vay 1	64.311.967.320	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
Bà Tạ Thị Phương Trang					
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 10 tháng 3 năm 2028	Tài trợ vốn lưu động	9	Tín chấp
Bà Phạm Thị Thu Hồng					
Khoản vay 1	8.900.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	10	Tín chấp
Vay cá nhân khác					
Khoản vay 1	17.200.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**105.411.967.320**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*29.647.310.534*				
Vay dài hạn	*75.764.656.786*				

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.4 *Nợ thuê tài chính*

Nhóm Công ty hiện đang thuê máy móc thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính ký với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả						
Từ 1 năm trở xuống	782.179.982	147.639.400	590.191.092	782.179.982	191.988.890	590.191.092
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Từ 1 đến 5 năm	1.687.671.653	163.011.320	1.524.660.333	2.050.485.563	230.729.684	1.819.755.879
TỔNG CỘNG	**2.469.851.635**	**310.650.720**	**2.114.851.425**	**2.832.665.545**	**422.718.574**	**2.409.946.971**

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.5 *Trái phiếu doanh nghiệp*

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành theo mệnh giá như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích phát hành*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12)*
	VND			*(%/năm)*	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương					
Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2027	Trả nợ vay	10,983	Bất động sản và động sản, quyền tài sản và phần vốn góp tại DL TTC
Chi phí phát hành trái phiếu	(7.393.378.995)				
TỔNG CỘNG	**492.606.621.005**				
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-				
Trái phiếu dài hạn	*492.606.621.005*				

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	10.653.745.023	2.475.187.830	1.119.109.033.756
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	1.208.076.701	(216.851.814)	991.224.887
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	11.861.821.724	2.258.336.016	1.120.100.258.643
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(94.558.226.103)	(9.338.712)	(94.567.564.815)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	(81.509.094.200)	4.587.147.589	1.029.058.154.292

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 *Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	972.766.080.000	972.766.080.000
Cổ tức đã trả	-	-

26.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	(cổ phiếu)	*(cổ phiếu)*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu phổ thông	*97.276.608*	*97.276.608*
Cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu phổ thông	*97.276.608*	*97.276.608*

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

26.4 *(Lỗ) lãi trên cổ phiếu*

(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	(94.558.226.103)	1.208.076.701
(Lỗ) lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	(94.558.226.103)	1.208.076.701
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	97.276.608	97.276.608
(Lỗ) lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**(972)**	**12**

27. DOANH THU

27.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**327.430.329.685**	**377.968.144.287**
Trong đó:		
Doanh thu về cung cấp dịch vụ	*304.361.126.090*	*358.347.875.204*
Doanh thu về bán hàng	*23.069.203.595*	*19.620.269.083*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**327.430.329.685**	**377.968.144.287**
Trong đó		
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	*304.361.126.090*	*358.347.875.204*
Doanh thu thuần về bán hàng	*23.069.203.595*	*19.620.269.083*
Trong đó:		
Doanh thu thuần đối với các bên khác	*236.360.987.714*	*333.172.050.500*
Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*91.069.341.971*	*44.796.093.787*

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	72.026.019.227
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.472.128.402	9.379.961.128
Khác	68.513.876	86.550.734
TỔNG CỘNG	**8.540.642.278**	**81.492.531.089**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn dịch vụ cung cấp	224.512.666.232	244.773.786.467
Giá vốn hàng bán	22.707.760.727	17.179.742.017
TỔNG CỘNG	**247.220.426.959**	**261.953.528.484**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay	114.312.116.910	116.879.992.485
Chi phí phát hành trái phiếu	2.477.438.369	4.557.031.959
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	2.414.147.665	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	188.527.993	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	73.857.326	30.566
Chi phí khác	566	551
TỔNG CỘNG	**119.466.088.829**	**121.437.055.561**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng	**18.940.690.614**	**15.467.936.970**
Chi phí nhân viên	6.041.641.771	5.759.002.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.619.702.110	5.257.538.824
Chi phí quảng cáo	2.134.832.880	908.076.235
Chi phí khấu hao và hao mòn	65.432.169	87.716.978
Chi phí hoa hồng	4.609.002.679	1.369.845.348
Chi phí khác	1.470.079.005	2.085.756.681
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**36.560.301.322**	**37.981.141.303**
Chi phí nhân viên	22.333.517.488	23.243.142.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.476.274.834	2.208.801.859
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	2.519.262.465	4.329.017.066
Chi phí khác	6.231.246.535	8.200.179.416
TỔNG CỘNG	**55.500.991.936**	**53.449.078.273**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập khác	**618.423.951**	**2.791.531.402**
Phiếu sử dụng dịch vụ hết hạn	-	1.913.034.327
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	5.959.806	602.769.552
Khác	612.464.145	275.727.523
Chi phí khác	**1.825.169.392**	**2.273.021.565**
Các khoản phạt	1.384.608.835	1.485.785.829
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	16.771.711	584.247.892
Khác	423.788.846	202.987.844
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁCTHUẦN	**(1.206.745.441)**	**518.509.837**

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.374.028.008	101.105.427.792
Chi phí nhân viên	80.431.679.298	85.885.045.932
Chi phí nguyên vật liệu	95.098.954.020	64.558.977.273
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) *(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 18)*	39.619.636.951	45.242.046.869
Chi phí khác	14.197.120.618	18.611.108.891
TỔNG CỘNG	**302.721.418.895**	**315.402.606.757**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.877.670.430	15.538.993.313
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.434.088.140	(294.427.690)
TỔNG CỘNG	**5.311.758.570**	**15.244.565.623**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	**(89.255.806.245)**	**16.235.790.510**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	(17.851.161.249)	3.247.158.102
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay không được trừ	17.587.627.117	11.711.138.060
Phần lỗ từ công ty liên kết	366.505.009	1.380.746.477
Các chi phí khác không được trừ	814.365.108	466.739.524
Thuế hoãn lại chưa ghi nhận đối với lỗ chuyển sang các năm sau	4.495.293.756	755.777
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn chưa ghi nhận thuế hoãn lại	(16.381.342)	172.860.307
Lỗ năm trước chuyển sang	(122.195.429)	(326.027.547)
Chênh lệch từ chuyển nhượng công ty con, công ty liên kết	37.705.600	(1.408.805.077)
Chi phí thuế TNDN	**5.311.758.570**	**15.244.565.623**

33.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ hiện hành và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	-	2.615.430.997	(2.615.430.997)	-
Chi phí phải trả	1.131.869.442	1.123.111.305	8.758.137	98.457.924
Khác	370.850.820	370.850.820	-	-
	1.502.720.262	**4.109.393.122**	**(2.606.672.860)**	**121.842.970**
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	4.852.656.024	5.025.240.744	(172.584.720)	(195.969.766)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	5.162.454.119	5.162.454.119	-	-
	10.015.110.143	**10.187.694.863**	**(172.584.720)**	**(195.969.766)**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	***(8.512.389.881)***	***(6.078.301.741)***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(2.434.088.140)***	***294.427.690***

33.4 *Lỗ chuyển sang từ các kỳ trước*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 33.014.999.234 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 11.149.507.599 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 *Lỗ chuyển sang từ các kỳ trước* (tiếp theo)

Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025*
2020	2025	5.588.427.159	(610.977.145)	-	4.977.450.014
2021	2026	1.900.261.733	-	-	1.900.261.733
2022	2027	2.262.973.062	-	-	2.262.973.062
2023	2028	1.012.382.163	-	-	1.012.382.163
2024	2029	385.463.482	-	-	385.463.482
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	2029	22.476.468.780	-	-	22.476.468.780
TỔNG CỘNG		**33.625.976.379**	**(610.977.145)**	**-**	**33.014.999.234**

Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ chuyển sang các kỳ sau do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

33.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho kỳ hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang kỳ sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của kỳ sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang kỳ sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*		*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/6/2025*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/6/2025*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2025*
2021	2026	(i)	5.965.102.085	-	-	5.965.102.085
2022	2027	(i)	29.000.442.258	-	-	29.000.442.258
2023	2028	(i)	35.174.250.914	-	-	35.174.250.914
2024	2029	(i)	115.018.184.327	-	-	115.018.184.327
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	2029	(i)	87.938.135.583	-	-	87.938.135.583
TỔNG CỘNG			**273.096.115.167**	**-**	**-**	**273.096.115.167**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 273.096.115.167 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 185.157.979.584 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Công ty Vinagolf Angkor")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Công ty Thanh Bình")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("Công ty Bến Tre")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng ("Công ty Lâm Công Nghiệp")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú ("Công ty Núi Tà Cú")	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận ("Công ty Đồng Thuận")	Chung thành viên quản lý
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cùng cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 6 năm 2025)
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Thành viên gia đình của thành viên quản lý chủ chốt (từ ngày 10 tháng 10 năm 2024)

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Bến Tre	Thu hồi cho vay	21.893.850.000	5.290.000.000
	Cho vay	15.105.850.000	6.390.000.000
	Vay	14.460.000.000	770.000.000
	Mua dịch vụ	5.597.145.984	5.599.260.980
	Bán hàng	3.794.441.678	4.960.813.983
	Trả nợ vay	2.200.000.000	300.000.000
	Chi phí lãi vay	528.268.492	-
	Lãi cho vay	386.608.016	49.428.906
	Cung cấp dịch vụ	1.851.852	10.018.395.061
Công ty Đồng Thuận	Thu hồi cho vay	55.934.000.000	4.142.000.000
	Cho vay	42.850.000.000	4.130.000.000
	Lãi cho vay	5.769.548.721	6.363.258.952
	Chi phí hợp tác kinh doanh	3.990.577.759	1.855.228.146
	Mua dịch vụ	2.804.854.086	1.692.134.995
	Trả nợ vay	1.200.000.000	1.150.000.000
	Vay	700.000.000	1.800.000.000
	Chi phí lãi vay	39.899.864	-
	Cung cấp dịch vụ	18.599.804	13.024.118.667
	Bán hàng	1.331.668	287.121.742
	Dịch vụ khác	-	5.601.852
Công ty Núi Tà Cú	Trả nợ vay	11.746.000.000	1.920.000.000
	Dịch vụ tư vấn	9.259.259.259	6.000.000.000
	Mua dịch vụ	6.204.882.003	-
	Chi phí lãi vay	1.975.708.562	-
	Vay	1.950.000.000	25.665.000.000
	Cung cấp dịch vụ	159.010.041	4.312.062.616
	Mua hàng	129.991.666	345.405.470
	Bán hàng	24.965.168	24.675.925
	Lãi cho vay	2.739.726	-
	Dịch vụ khác	-	83.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	80.000.000.000	42.000.000.000
	Trả nợ vay	16.000.000.000	74.510.000.000
	Chi phí lãi vay	705.987.672	1.288.378.083
	Cung cấp dịch vụ	140.028.701	10.134.035.718
	Mua dịch vụ	1.018.519	20.420.000.000
	Lãi cho vay	-	852.772.054
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Trả nợ vay	12.078.104.808	6.000.000.000
	Vay	8.500.000.000	11.000.000.000
	Mua hàng	4.139.521.876	-
	Chi phí lãi vay	963.145.962	580.377.894
	Cung cấp dịch vụ	135.601.852	-

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Ứng trước để bán cổ phần	100.170.000.000	-
	Lãi cho vay	886.404.110	383.945.207
	Cung cấp dịch vụ	25.263.889	-
	Mua hàng	9.574.000	-
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Trả trước để mua cổ phần	100.120.000.000	-
Công ty Thanh Bình	Vay	14.836.000.000	7.089.782.200
	Trợ nợ khoản vay	7.186.000.000	1.150.000.000
	Chi phí lãi vay	3.019.511.101	2.439.098.451
	Phí lưu trú	1.063.787.703	439.968.652
	Mua dịch vụ	343.484.511	-
	Bán hàng hóa	301.723.200	550.485.524
	Dịch vụ lưu trú	3.819.444	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	24.840.000.000	-
	Trả nợ vay	400.000.000	-
	Chi phí lãi vay	1.682.589.042	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Trả nợ vay	11.000.000.000	-
	Vay	10.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	254.054.795	-
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Trả nợ vay	35.300.000.000	-
	Chi phí lãi vay	1.696.615.497	1.526.574.562
	Vay	-	2.800.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Vay	5.300.000.000	-
	Mua dịch vụ	1.597.271.381	-
	Trả nợ vay	321.000.000	-
	Chi phí lãi vay	233.601.928	-
Trường THPT Yersin	Trả nợ vay	3.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	13.150.685	20.383.561
	Vay	-	3.000.000.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Trả nợ vay	2.000.000.000	-
	Chi phí lãi vay	493.643.833	146.712.329
	Vay	-	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Vay	1.800.000.000	-
	Chi phí lãi vay	44.383.562	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Mua hàng	82.829.811	-
	Cung cấp dịch vụ	41.838.012	118.244.664

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	160.750.171	61.397.265
Công ty Lâm Công Nghiệp	Chi phí lãi vay	839.642.740	64.663.013
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Mua dịch vụ	183.062.498	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	21.098.294.000	22.348.350.000
Công ty Đồng Thuận	Cung cấp dịch vụ	17.923.709.100	19.772.290.043
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Chuyển nhượng cổ phần	1.423.290.192	190.351.233.000
Công ty Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	1.097.291.988	608.259.698
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	1.088.215.002	31.290.231
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ	1.037.073.939	570.097.254
Công ty Lâm Công Nghiệp	Cung cấp dịch vụ	700.000.000	2.790.800.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	485.337.000	478.255.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	460.861.757	2.587.179.757
Công ty Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	220.188.746	15.245.876.910
Công ty Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	205.025.116	1.143.574.395
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	153.021.761	250.045.398
Công ty Vinagoft Angkor	Cung cấp dịch vụ	138.194.375	119.688.875
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Cung cấp dịch vụ	63.556.200	158.320.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	11.900.000	24.535.000.000
Trường THPT Yersin	Cung cấp dịch vụ	9.341.000	26.300.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	3.507.000	15.060.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Cung cấp dịch vụ	-	39.028.000
TỔNG CỘNG		**46.118.807.176**	**281.070.648.561**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Mua cổ phần	100.120.000.000	-
Công ty Bến Tre	Mua dịch vụ	63.149.179.715	26.849.019.327
Công ty Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	41.900.539.287	51.159.502.208
Công ty Đồng Thuận	Mua dịch vụ	26.895.656.896	5.589.756.128
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	24.540.000.000	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	22.501.559.689	20.000.000.000
Công ty Thanh Bình	Mua dịch vụ	7.008.032.415	2.080.760.192
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	5.951.810.931	9.977.508.492
TỔNG CỘNG		**292.066.778.933**	**115.656.546.347**
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Đồng Thuận	Cho vay	55.510.000.000	58.594.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cho vay	15.500.000.000	15.500.000.000
Công ty Bến Tre	Cho vay	-	8.088.000.000
TỔNG CỘNG		**71.010.000.000**	**82.182.000.000**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên đi vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Công ty Đồng Thuận	55.510.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Từ 9,5 đến 12,0
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Từ 11 đến 12,5
TỔNG CỘNG	**71.010.000.000**		

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty Đồng Thuận	Cho vay	32.000.000.000	42.000.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên đi vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Công ty Đồng Thuận	32.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	15,6

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Đồng Thuận	Lãi cho vay	18.773.275.309	18.375.975.687
	Thu nhập hợp tác kinh doanh	2.733.916.921	17.893.646.334
	Thu chi hộ	695.765.317	374.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc	13.000.000.000	57.500.500.000
	Lãi cho vay	597.465.754	3.257.287.680
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Đặt cọc	12.440.039.200	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Đặt cọc	11.000.000.000	11.198.321.600
Công ty Núi Tà Cú	Thu chi hộ	7.853.927.742	1.018.033.016
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Thu chi hộ	7.844.839.450	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Thu chi hộ	645.069.053	645.069.053
Công ty Bến Tre	Thu chi hộ	327.533.447	1.788.279.049
	Lãi cho vay	-	195.116.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	147.945.205	147.945.205
Công ty Thanh Bình	Thu chi hộ	16.715.480	588.145.700
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Thu chi hộ	809.016	-
TỔNG CỘNG		**76.077.301.894**	**112.608.693.505**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu dài hạn khác			
Công ty Đồng Thuận	Góp vốn hợp tác kinh doanh	34.750.000.000	34.750.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc	-	191.971.838.430
TỔNG CỘNG		**34.750.000.000**	**226.721.838.430**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	30.352.988.695	32.993.003.095
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	7.557.959.176	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua dịch vụ	1.657.980.000	5.334.220.000
Công ty Thanh Bình	Mua dịch vụ	1.856.722.920	2.006.961.374
Công ty Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	613.892.000	540.140.913
Công ty Đồng Thuận	Mua dịch vụ	482.304.000	614.736.300
Công ty Bến Tre	Mua dịch vụ	94.777.803	1.079.441.130
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Mua dịch vụ	48.199.425	60.501.825
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Mua dịch vụ	47.388.500	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Mua dịch vụ	35.091.706	-
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Mua dịch vụ	18.704.400	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	33.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	-	24.395.000
TỔNG CỘNG		**42.766.008.625**	**42.686.399.637**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua cổ phần	100.170.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	8.765.337.000	12.927.301.370
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	7.820.000.000	-
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	7.664.522.000	10.309.726.027
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	5.000.000.000	9.550.841.110
Công ty Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	1.237.573.477	1.909.525.330
Trường THPT Yersin Đà Lạt	Cung cấp dịch vụ	303.526.000	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Cung cấp dịch vụ	2.900.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Cung cấp dịch vụ	1.820.000	-
Công ty Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	-	2.551.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	2.900.000
TỔNG CỘNG		**130.965.678.477**	**37.251.293.837**
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Lãi vay	57.503.815	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
Công ty Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	1.846.712.968	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	50.055.556	67.722.228
TỔNG CỘNG		**1.896.768.524**	**67.722.228**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Thanh Bình	Lãi vay	18.042.705.168	15.155.083.293
	Thu chi hộ	839.582.805	697.326.661
Công ty Núi Tà Cú	Lãi vay	2.430.313.421	1.893.926.509
	Thu chi hộ	557.311.779	234.158.014
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Thu chi hộ	1.726.342.466	-
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Thu chi hộ	1.729.726.027	-
Công ty Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Lãi vay	1.694.300.714	908.826.741
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Thu chi hộ	1.465.391.778	-
	Lãi vay	160.684.932	7.494.838.303
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Lãi vay	1.387.150.680	646.493.148
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	1.282.438.355	702.006.847
	Thu chi hộ	125.556.164	-
Công ty Bến Tre	Thu chi hộ	671.602.300	19.790.795
	Lãi vay	6.810.960	1.553.425
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	348.739.727	94.684.932
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Lãi vay	289.964.382	101.030.136
	Thu chi hộ	44.383.562	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	233.601.928	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi vay	204.904.111	308.342.466
Trường THPT Yersin	Lãi vay	154.520.548	141.369.863
Công ty Đồng Thuận	Thu chi hộ	137.100.031	97.200.167
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thu chi hộ	-	128.800.548
TỔNG CỘNG		**33.533.131.838**	**28.625.431.848**
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Thanh Bình	Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác	45.150.000.000	46.350.000.000

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Vay	16.156.782.200	8.206.782.200
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Vay	15.510.000.000	3.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	11.400.000.000	4.890.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Vay	11.225.000.000	41.850.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Vay	5.610.000.000	3.810.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Vay	4.979.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Đồng Thuận	Vay	522.000.000	930.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Vay	-	7.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	-	14.200.000.000
TỔNG CỘNG		**80.402.782.200**	**99.136.782.200**

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	16.156.782.200	Ngày 26 tháng 10 năm 2025	9,5
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	15.510.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	10,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	11.400.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	8,5
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	11.225.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2025	9,5
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	6.000.000.000	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2026 đến ngày 27 tháng 4 năm 2026	Từ 9,5 đến 10,0
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	6.000.000.000	Ngày 9 tháng 11 năm 2025	7,0
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	5.610.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 đến ngày 27 tháng 9 năm 2025	10,0
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	4.979.000.000	Ngày 1 tháng 10 năm 2025	9.6
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	3.000.000.000	Ngày 27 tháng 10 năm 2025	9,0
Công ty Đồng Thuận	522.000.000	Ngày 2 tháng 10 năm 2025	Từ 11,0 đến 13,1
TỔNG CỘNG	**80.402.782.200**		

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	64.390.000.000	500.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	46.390.000.000	21.950.000.000
Công ty Lâm Công nghiệp	Vay	33.126.000.000	33.126.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Vay	20.829.000.000	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	14.000.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	12.500.000.000	16.078.104.808
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Vay	6.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	-	21.100.000.000
Trường THPT Yersin	Vay	-	3.000.000.000
Công ty Đồng Thuận	Vay	-	92.000.000
		197.235.000.000	**111.846.104.808**

Chi tiết các vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *%/năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	64.390.000.000	Từ ngày 5 tháng 6 năm 2027 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027	8,5
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	46.390.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,0
Công ty Lâm Công nghiệp	33.126.000.000	Từ ngày 18 tháng 10 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,0
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	32.054.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	9,5
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	14.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	7,0
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	12.500.000.000	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2027 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027	Từ 9,5 đến 10,0
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	6.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2027	8,0
TỔNG CỘNG	**197.235.000.000**		

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT:

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập (*)*	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT	896.995.000	675.750.000
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	645.496.999	-
Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	212.314.999	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	96.000.000	-
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 17 tháng 4 năm 2025	64.000.000	-
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 17 tháng 4 năm 2025	64.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 17 tháng 4 năm 2025	64.000.000	-
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT từ ngày 17 tháng 4 năm 2025	32.000.000	-
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT từ ngày 17 tháng 4 năm 2025	32.000.000	-
Bà Châu Thị Kim Phước	Tổng Giám đốc đến ngày 9 tháng 10 năm 2024	-	845.597.100
TỔNG CỘNG		**2.106.806.998**	**1.521.347.100**

(*) Bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng và thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dưới 1 năm	61.357.237.944	19.641.200.950
Từ 1 – 5 năm	243.028.951.776	76.764.803.798
Trên 5 năm	1.712.853.458.530	533.078.090.303
TỔNG CỘNG	**2.017.239.648.250**	**629.484.095.051**

35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dưới 1 năm	737.830.492	172.000.000
Từ 1 – 5 năm	1.687.671.653	1.101.810.000
TỔNG CỘNG	**2.425.502.145**	**1.273.810.000**

36. VẤN ĐỀ VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG

Vào ngày 8 tháng 9 năm 2023, Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng ("Công ty TTC Lâm Đồng"), một công ty con của Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 85/HĐ-TĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng, nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng, theo đơn giá thuê đất tạm tính cho 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng.

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2023, Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng, nay là Chi Cục thuế Khu vực XIII ("Cơ quan Thuế") đã ban hành Quyết định số 2909/QĐ-CTLĐO về đơn giá thuê đất áp dụng cho 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng nói trên ("Quyết định 2909"). Sau đó, Nhóm Công ty đã nhận được các Thông báo nộp tiền thuê đất bổ sung. Hiện tại, Nhóm Công ty chưa nhất trí với nội dung của Quyết định 2909 và đã có các trao đổi với các cơ quan Nhà nước đề xuất xem xét lại Quyết định này. Theo Biên bản làm việc ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty TTC Lâm Đồng với Cơ quan Thuế, Quyết định số 4458/QĐ/CTLĐO ngày 14 tháng 8 năm 2024 do Cơ quan Thuế gửi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh thêm cho giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 đang cần chờ kết luận của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng là 87.986.643.960 VND.

Sau đó, vào ngày 10 tháng 12 năm 2024 và ngày 25 tháng 2 năm 2025, Nhóm Công ty đã nộp các đơn khởi kiện đến các Tòa án Nhân dân địa phương đề nghị tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu một phần các văn bản pháp lý liên quan đến việc thuê 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng nói trên.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2025, theo Thông báo số 763/TB-CCTKV13 của Cơ quan Thuế, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh thêm cho cả năm 2025 là 31.805.517.600 VND. Như vậy, tổng nghĩa vụ này được ước tính cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 103.889.402.760 VND.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, kết quả của vụ kiện chưa được xác định, và chưa có kết luận sau cùng của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, theo đó, Nhóm Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng như trên vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

37. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Nguyên tệ	*Tương đương VND*	*Nguyên tệ*	*Tương đương VND*
USD	5.167,69	113.121.964	78.449,96	1.985.146.738

38. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Nguyễn Thị Lan Phương	Bùi Tấn Khải	Nguyễn Quốc Việt
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

Interim consolidated financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



Shape the future
with confidence

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

CONTENTS

	Pages
General information	1
Report of the management	2
Report on review of interim consolidated financial statements	3 - 4
Interim consolidated balance sheet	5 - 7
Interim consolidated income statement	8 - 9
Interim consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the interim consolidated financial statements	12 - 69

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company) is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the latest being the 25th amended Enterprise Registration Certificate dated 19 June 2025.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code as VNG in accordance with Decision No. 149/QD-SGDHCM issued by General Director of the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 30 November 2009.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are to provide short-stay accommodation services; to trade in food and beverages; to provide other supporting services relating to transportation, event organisation; to act as foreign currency exchange agent, travel agent; trade in prize-winning electronic games for foreigners; to trade in nourishment.

The Company's registered head office is located No. 253, Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors ("BOD") during the period and at the date of this report are:

Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman	
Mr Nguyen Le Hung	Deputy Chairman	resigned on 17 April 2025
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member	
Mr Vu Viet Ban	Member	appointed on 17 April 2025
Mr Tran Men	Member	appointed on 17 April 2025
Mr Nguyen Quoc Viet	Member	appointed on 17 April 2025
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member	resigned on 17 April 2025
Ms Huynh Thi Nga	Member	resigned on 17 April 2025

INTERNAL AUDIT FUNCTION UNDER THE BOARD OF DIRECTORS

Members of Internal Audit Function under the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

Ms Nguyen Thuy Van	Head of Board	
Mr Vu Viet Ban	Member	appointed on 17 April 2025
Mr Tran Men	Member	appointed on 17 April 2025
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member	resigned on 17 April 2025
Ms Huynh Thi Nga	Member	resigned on 17 April 2025

MANAGEMENT

Members of the management during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Quoc Viet	General Director	
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director	
Mr Nguyen Van Hoc	Deputy General Director	appointed on 16 June 2025

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representatives of the Company during the period and at the date of this report are:

Ms Phan Thi Hong Van	
Mr Nguyen Quoc Viet	from 19 June 2025

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

REPORT OF THE MANAGEMENT

The management of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the interim consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the six-month period ended 30 June 2025.

THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management is responsible for the interim consolidated financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the period. In preparing those interim consolidated financial statements, the management is required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim consolidated financial statements; and
- prepare the interim consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

The management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the interim consolidated financial position of the Group and for ensuring that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim consolidated financial statements.

STATEMENT BY THE MANAGEMENT

The management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim consolidated financial statements give a true and fair view of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2025, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

For and on behalf of management:

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future with confidence

Reference: 11950306/E-68596439-LR-HN

REPORT ON REVIEW OF INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

To: The Shareholders of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group") as prepared on 29 August 2025 and set out on pages 5 to 69, which comprise the interim consolidated balance sheet as at 30 June 2025, and the interim consolidated income statement and the interim consolidated cash flow statement for the six-month period then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

The Company's management is responsible for the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of interim consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim consolidated financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim consolidated financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim consolidated financial position of the Group as at 30 June 2025, and of the interim consolidated results of its operations and its interim consolidated cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim consolidated financial statements.

Emphasis of matter

We draw attention to *Note 36* to the interim consolidated financial statements. The Group has not recognized the additional obligations for land lease of specialized water surface amounting to VND103,889,402,760 in the interim consolidated financial statements for the six-month period ended 30 June 2025 owing to the pending conclusion from the relevant governing authority on this matter.

Our review conclusion on the interim consolidated financial statements is not modified in respect of this matter.

Ernst & Young Vietnam Limited

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Le Vu Truong
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 1588-2023-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 30 June 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
100	**A. CURRENT ASSETS**		**1,169,594,938,466**	**1,571,678,780,451**
110	***I. Cash and cash equivalents***	***4***	***47,806,940,840***	***545,243,738,078***
111	1. Cash		39,908,763,516	37,488,054,568
112	2. Cash equivalents		7,898,177,324	507,755,683,510
120	***II. Short-term investments***		***269,277,294,192***	***12,270,739,727***
121	1. Held-for-trading securities	5	269,277,294,192	-
123	2. Held-to-maturity investment		-	12,270,739,727
130	***III. Current accounts receivable***		***737,344,450,688***	***912,645,076,721***
131	1. Short-term trade receivables	6	61,795,739,338	304,672,699,664
132	2. Short-term advances to suppliers	7	327,274,725,278	144,362,947,972
135	3. Short-term loan receivables	8	87,510,000,000	98,682,000,000
136	4. Other short-term receivables	9	266,586,011,241	370,749,454,254
137	5. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7, 9	(5,822,025,169)	(5,822,025,169)
140	***IV. Inventories***	***10***	***15,149,551,028***	***7,547,125,004***
141	1. Inventories		15,149,551,028	7,547,125,004
150	***V. Other current assets***		***100,016,701,718***	***93,972,100,921***
151	1. Short-term prepaid expenses	11	4,148,082,189	3,279,262,275
152	2. Value-added tax deductible	21	95,754,764,656	90,658,207,696
153	3. Tax and other receivables from the State	21	113,854,873	34,630,950

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**2,960,891,302,084**	**2,972,688,390,529**
210	***I. Long-term receivables***		***86,296,003,645***	***299,292,698,325***
215	1. Long-term loan receivables	8	32,000,000,000	42,000,000,000
216	2. Other long-term receivables	9	54,296,003,645	257,292,698,325
220	***II. Fixed assets***		***1,774,295,546,062***	***1,811,439,791,893***
221	1. Tangible fixed assets	12	1,652,623,987,605	1,687,476,306,665
222	Cost		2,155,258,220,521	2,153,335,277,439
223	Accumulated depreciation		(502,634,232,916)	(465,858,970,774)
224	2. Finance leases	13	3,649,158,016	3,852,076,906
225	Cost		4,058,377,778	4,058,377,778
226	Accumulated depreciation		(409,219,762)	(206,300,872)
227	3. Intangible assets	14	118,022,400,441	120,111,408,322
228	Cost		155,177,703,374	154,997,703,374
229	Accumulated amortisation		(37,155,302,933)	(34,886,295,052)
240	***III. Long-term asset in progress***		***432,165,645,212***	***412,037,903,998***
242	1. Construction in progress	16	432,165,645,212	412,037,903,998
250	***IV. Long-term investments***	***17***	***623,839,657,219***	***391,240,191,497***
252	1. Investments in associates	17.1	230,989,328,427	232,821,853,470
253	2. Investments in other entities	17.2	393,027,856,240	156,956,017,810
254	3. Provision for diminution in value of long-term investments	17.2	(4,451,827,448)	(2,037,679,783)
255	4. Held-to-maturity investment	17.3	4,274,300,000	3,500,000,000
260	***V. Other long-term assets***		***44,294,449,946***	***58,677,804,816***
261	1. Long-term prepaid expenses	11	40,902,205,001	52,143,793,370
262	2. Deferred tax assets	33.3	1,502,720,262	4,109,393,122
269	3. Goodwill	18	1,889,524,683	2,424,618,324
270	**TOTAL ASSETS**		**4,130,486,240,550**	**4,544,367,170,980**

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
300	**C. LIABILITIES**		**3,101,428,086,258**	**3,420,741,451,873**
310	***I. Current liabilities***		***1,104,864,794,027***	***1,550,907,140,316***
311	1. Short-term trade payables	19	93,564,205,876	132,386,157,227
312	2. Short-term advances from customers	20	151,356,189,034	50,627,472,172
313	3. Statutory obligations	21	59,892,542,410	63,478,767,366
314	4. Payables to employees		9,127,474,831	3,682,722,806
315	5. Short-term accrued expenses	22	40,930,423,024	53,373,068,785
318	6. Short-term unearned revenue	23	3,287,018,383	989,311,683
319	7. Other short-term payables	24	68,054,366,028	106,868,417,774
320	8. Short-term loans and finance lease obligations	25	678,650,946,230	1,139,499,594,292
322	9. Bonus and welfare fund	3.18	1,628,211	1,628,211
330	***II. Non-current liabilities***		***1,996,563,292,231***	***1,869,834,311,557***
331	1. Long-term trade payables	19	12,049,941,069	12,549,941,069
332	2. Long-term advances from customers	20	4,518,430,000	4,632,340,000
336	3. Long-term unearned revenue	23	1,363,652,583	1,363,652,583
337	4. Other long-term liabilities	24	96,485,180,000	51,071,180,000
338	5. Long-term loans and finance lease obligations	25	1,872,130,978,436	1,790,029,503,042
341	6. Deferred tax liabilities	33.3	10,015,110,143	10,187,694,863
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**1,029,058,154,292**	**1,123,625,719,107**
410	***I. Owners' equity***	***26.1***	***1,029,058,154,292***	***1,123,625,719,107***
411	1. Share capital		972,766,080,000	972,766,080,000
411a	*- Ordinary shares with voting rights*		*972,766,080,000*	*972,766,080,000*
412	2. Share premium		106,459,866,414	106,459,866,414
414	3. Other owners' capital		18,567,770,000	18,567,770,000
417	4. Foreign exchange differences reserve		69,865,775	69,865,775
418	5. Investment and development fund		6,749,515,451	6,749,515,451
420	6. Other funds belonging to owners' equity		1,367,003,263	1,367,003,263
421	7. (Accumulated losses) undistributed earnings		(81,509,094,200)	13,049,131,903
421a	*- Undistributed earnings by the end of prior period*		*13,049,131,903*	*10,653,745,023*
421b	*- (Losses) undistributed earnings of the period*		*(94,558,226,103)*	*2,395,386,880*
429	8. Non-controlling interests		4,587,147,589	4,596,486,301
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**4,130,486,240,550**	**4,544,367,170,980**

Nguyen Thi Lan Phuong
Preparer

Bui Tan Khai
Chief Accountant

Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	327,430,329,685	377,968,144,287
02	2. Deductions	27.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	27.1	327,430,329,685	377,968,144,287
11	4. Cost of goods sold and services rendered	28	(247,220,426,959)	(261,953,528,484)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		80,209,902,726	116,014,615,803
21	6. Finance income	27.2	8,540,642,278	81,492,531,089
22	7. Finance expenses	29	(119,466,088,829)	(121,437,055,561)
23	*In which: Interest expenses*		*(114,312,116,910)*	*(116,879,992,485)*
24	8. Shares of loss of associates	17.1	(1,832,525,043)	(6,903,732,385)
25	9. Selling expenses	30	(18,940,690,614)	(15,467,936,970)
26	10. General and administrative expenses	30	(36,560,301,322)	(37,981,141,303)
30	11. Operating (loss) profit		(88,049,060,804)	15,717,280,673
31	12. Other income	31	618,423,951	2,791,531,402
32	13. Other expenses	31	(1,825,169,392)	(2,273,021,565)
40	14. Other (loss) profit	31	(1,206,745,441)	518,509,837
50	15. Accounting (loss) profit before tax		(89,255,806,245)	16,235,790,510
51	16. Current corporate income tax expense	33.1	(2,877,670,430)	(15,538,993,313)
52	17. Deferred tax (expense) income	33.3	(2,434,088,140)	294,427,690
60	18. Net (loss) profit after tax		(94,567,564,815)	991,224,887
61	19. Net (loss) profit after tax attributable to shareholders of the parent		(94,558,226,103)	1,208,076,701
62	20. Net loss after tax attributable to non-controlling interests		(9,338,712)	(216,851,814)

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
70	**21. Basic (loss) earnings per share** (VND/share)	**26.4**	**(972)**	**12**
71	**22. Diluted (loss) earnings per share** (VND/share)	**26.4**	**(972)**	**12**

Nguyen Thi Lan Phuong Preparer	Bui Tan Khai Chief Accountant	Nguyen Quoc Viet General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Accounting (loss) profit before tax**		**(89,255,806,245)**	**16,235,790,510**
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation of fixed assets (including amortisation of goodwill)	12, 13, 14, 18	39,619,636,951	45,242,046,869
03	Provisions (reveral of provision)		2,414,147,665	(54,332,760)
04	Foreign exchange gains arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		(5,995,698)	(83,674,286)
05	Profits from investing activities		(6,467,847,077)	(75,086,495,862)
06	Interest expenses	29	114,312,116,910	116,879,992,485
08	**Operating profit before changes in working capital**		**60,616,252,506**	**103,133,326,956**
09	Decrease (increase) in receivables		318,571,538,398	(197,823,677,489)
10	Increase in inventories		(7,602,426,024)	(90,040,246)
11	Decrease in payables		(30,052,486,138)	(71,396,338,869)
12	Decrease in prepaid expenses		10,372,768,455	18,935,466,387
13	Increase in held-for-trading securities		(269,277,294,192)	-
14	Interest paid		(128,027,164,071)	(121,462,923,960)
15	Corporate income tax paid	21	(12,769,966,917)	(1,007,541,760)
17	Other cash outflows for operating activities		-	(160,786,819)
20	**Net cash flows used in operating activities**		**(58,168,777,983)**	**(269,872,515,800)**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets		(9,233,018,540)	(30,839,407,615)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		89,445,124	2,132,883,446
23	Loans to other entities		(105,742,589,727)	(10,492,000,000)
24	Collections from borrowers		139,185,329,454	6,404,000,000
25	Payments for investments in other entities		(194,946,568,000)	-
26	Proceeds from sales of investments in other entities		100,170,000,000	147,060,000,000
27	Interest received		9,950,559,404	3,684,557,878
30	**Net cash (used in) from investing activities**		**(60,526,842,285)**	**117,950,033,709**

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings	25	720,360,432,138	627,502,724,507
34	Repayment of borrowings	25	(1,098,812,509,260)	(521,832,444,635)
35	Payment of principal of finance lease principal	25	(295,095,546)	(1,664,424,188)
40	**Net cash flows (used in) from financing activities**		**(378,747,172,668)**	**104,005,855,684**
50	**Net decrease in cash for the period**		**(497,442,792,936)**	**(47,916,626,407)**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of period**		**545,243,738,078**	**91,142,917,268**
61	Impact of foreign exchange rate fluctuation		5,995,698	83,674,286
70	**Cash and cash equivalents at end of period**	**4**	**47,806,940,840**	**43,309,965,147**

Nguyen Thi Lan Phuong	Bui Tan Khai	Nguyen Quoc Viet
Preparer	Chief Accountant	General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025

1. CORPORATE INFORMATION

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company) is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the latest being the 25th amended Enterprise Registration Certificate dated 19 June 2025.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code as VNG in accordance with Decision No. 149/QD-SGDHCM issued by General Director of the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 30 November 2009.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are to provide short-stay accommodation services; to trade in food and beverages; to provide other supporting services relating to transportation, event organization; to act as foreign currency exchange agent, travel agent; trade in prize-winning electronic games for foreigners, to trade in nourishment.

The Company's normal course of business cycle is 12 months.

The Company's registered head office is located at No. 253, Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 30 June 2025 was 858 (31 December 2024: 958).

Group's structure

As at 30 June 2025, the Group had 5 direct subsidiaries and 1 indirect subsidiary as follows:

STT	*Names of companies*	*Address*	*Business activities*	*Equity interest and voting right*	
				30 June 2025	*31 December 2024*
				(%)	*(%)*
I	***Direct subsidiaries***				
1	Thanh Thanh Cong Dalat Liability Company	Lam Dong	Lodging services	100.00	100.00
2	TTC Tourist Company Limited	Khanh Hoa	Lodging services and restaurant	100.00	100.00
3	Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	Lam Dong	Entertainment and lodging services	100.00	100.00
4	TTC International Travel Company Limited	Ho Chi Minh	Tourism services	100.00	100.00
5	TTC Hue Company Limited	Thua Thien Hue	Lodging services	100.00	100.00
II	***Indirect subsidiaries***				
1	Hoa Ngoc Lan Tourism and Trading Joint Stock Company *(i)*	The US	Trading and services	-	100.00
2	Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Ho Chi Minh	Restaurant services	91.41	91.41

(i) During the period, Hoa Ngoc Lan Tourism and Trading Joint Stock Company completed the dissolution procedures.

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Corporate structure (continued)

As at 30 June 2025, the Group had 4 associates as follows:

STT	*Names of companies*	*Address*	*Business activities*	*Equity interest*		*Voting right*	
				30 June 2025	*31 December 2024*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
				(%)	*(%)*	*(%)*	*(%)*
1	Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company ("Vinagolf Angkor Company")	Cambodia	Lodging services and restaurant	49.00	49.00	49.00	49.00
2	Ben Tre Tourism Joint Stock Company ("Ben Tre Company")	Ben Tre	Restaurant services	34.06	34.06	34.06	34.06
3	Thanh Binh Tourism Joint Stock Company ("Thanh Binh Company")	Binh Thuan	Entertainment and restaurant services	48.54	48.54	48.54	48.54
4	Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company ("Forestry Industry Company")	Lam Dong	Real estate business	32.14	32.14	32.14	32.14

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The interim consolidated financial statements of the Group expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying interim consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the interim consolidated financial position and the interim consolidated results of its operations and interim consolidated cash flows of the Group in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 *Accounting currency*

The interim consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 *Basis of consolidation*

The interim consolidated financial statements comprise the interim financial statements of the Company and its subsidiaries for the six-month period ended 30 June 2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The interim financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the Company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the interim consolidated income statement and within equity in the interim consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 *Inventories*

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

Net realisable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, merchandise and tools and supplies	-	cost of purchase on a weighted average basis.
Finished goods and work-in-process	-	cost of finished goods, semi products on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the interim balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim consolidated income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the interim consolidated income statement.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim consolidated balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the interim balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant written off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim consolidated income statement.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim consolidated income statement.

3.5 *Leased assets*

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Where the Group is the lessee

Assets held under finance leases are capitalised in the interim consolidated balance sheet at the inception of the lease at the fair value of the leased assets or, if lower, at the net present value of the minimum lease payments. The principal amount included in future lease payments under finance leases are recorded as a liability. The interest amounts included in lease payments are charged to the interim consolidated income statement over the lease term to achieve a constant rate on interest on the remaining balance of the finance lease liability.

Capitalised financial leased assets are depreciated using straight-line basis over the shorter of the estimated useful live of the asset and the lease term, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term.

Rentals under operating leases are charged to the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Lease income is recognised in the interim consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Assets subject to operating leases are included as the Group's fixed assets in the interim consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim consolidated income statement as incurred.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 *Intangible assets*

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the interim consolidated income statement as incurred.

When intangible assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim consolidated income statement.

Land use rights

Land use right is recorded as intangible asset on the interim consolidated balance sheet when the Group obtained the land use right certificate. The costs of a land use right comprise all directly attributable costs of bringing the land lot to the condition available for its intended use.

3.7 *Depreciation and amortisation*

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Land use rights	12 - 39 years
Buildings and structures	8 - 50 years
Machineries and equipment	3 - 20 years
Office equipment	3 - 10 years
Means of transportation	8 - 10 years
Computer software	3 years
Others	3 - 25 years

No amortisation is required for infinite land use right.

3.8 *Investment properties*

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	8 - 50 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the interim consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Construction in progress

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

3.10 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the period in which they are incurred.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.11 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the interim consolidated income statement:

- Prepaid land rental;
- Prepaid insurance premium;
- Tools and consumables with large value issued into production and can be used for more than one year;
- Expenditure on fixed assets repair; and
- Goodwill arisen from business combination that does not result in parent-subsidiary relationship (except those arisen from business combination under common control) is allocated to expenses over the period of 10 years.

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the unamortised balance of advance payment made in accordance with lease contract signed with the People's Committee of Binh Thuan Province on 10 September 2018 for a period of 33 years. Such prepaid rental is classified as long-term prepaid expenses for allocation to the consolidated income statement over the remaining lease period, according to Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.12 *Business combinations and goodwill*

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.13 *Investments*

Investments in associates

The Group's investment in its associates is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the interim consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The interim consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associates.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The interim financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidence of the diminution in value of those investments at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expenses in the interim consolidated income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the interim consolidated income statement and deducted against the value of such investments.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

3.15 Expenditures on overhaul of fixed assets

Provision for expenditure on overhaul of fixed assets is made in accordance with the overhaul provision plan.

3.16 Bonds issued

Straight bonds

At initial recognition, straight bonds are measured at cost which comprises proceed from issuance net of issuance costs. Any discount, premium or issuance costs are amortized on a straight-line basis over the term of the bond.

3.17 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transaction resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At end of period, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rate at the interim balance sheet dates which are determined as follow:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the interim consolidated income statement.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 *Share capital*

Ordinary shares

Ordinary shares are recognised at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognised as a deduction from share premium.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Management and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

- *Investment and development fund*

  This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investment.

- *Bonus and welfare fund*

  This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

- *Other funds belonging to owners' equity*

  Subsidised funds for management activities.

3.19 *Earnings per share*

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.20 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of goods

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 *Revenue recognition* (continued)

Rooms, food and beverage, entertainment and other operating revenues

Revenues from the provision of rooms, food and beverage and others are recognized when the goods are delivered and the tittle has passed or services are rendered and completed.

Interest income

Interest income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

Dividend and profit distribution income

Dividend and profit distribution income is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

3.21 *Taxation*

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- in respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- in respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 *Taxation* (continued)

Deferred tax (continued)

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or when the Group intends either to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.22 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Group's principal activities are to provide accommodation, food and beverage and entertainment services. In addition, these activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Group's risks and returns are not impacted by the Group's services that the Group is providing or the locations where the Group is trading. As a result, the Group's The General Director is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

3.23 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their families.

4. CASH ANH CASH EQUIVALENTS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Cash on hand	13,100,590,316	9,695,060,497
Cash at banks	26,536,368,888	27,717,914,849
Time deposits at banks *(*)*	7,898,177,324	507,755,683,510
Cash in transit	271,804,312	75,079,222
TOTAL	**47,806,940,840**	**545,243,738,078**

(*) It represents term deposits in VND at commercial banks with original maturity terms of not more than 3 months and earn interest at rate ranging of 3.4% per annum (as at 31 December 2024: 3.3% to 3.4% per annum).

As at 30 Jun 2025, all these deposits were used as collateral for long-term loans at commercial banks *(Note 25)*.

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

		30 June 2025			*31 December 2024*		
Names	*Business activities*	*Cost (VND)*	*Provision*	*% of interest*	*Cost (VND)*	*Provision*	*% of interest*
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company *(*)*	Real estate business	269,277,294,192	-	11.07	-	-	-

(*) On 2 April 2025, the Group received the transfer of 10,513,716 shares, equivalent to 11.07% of the ownership in Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company from Ngoc Lan Healthcare Company Limited, for the purpose of temporary holding and trading for capital gain.

The fair value of the above investment has not been formally assessed and determined as of 30 June 2025 yet been formally assessed and determined due to insufficient of market information. However, based the current performance of this company, the management believes that their fair value was much higher than their carrying values as at the interim balance sheet date.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Trade receivables from related parties *(Note 34)*	46,118,807,176	281,070,648,561
Trade receivables from other parties	15,676,932,162	23,602,051,103
TOTAL	**61,795,739,338**	**304,672,699,664**
Provision for doubtful short-term trade receivables	(1,326,960,350)	(1,326,960,350)
NET	**60,468,778,988**	**303,345,739,314**

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES (continued)

Details of movements of provision for doubtful short-term trade receivables:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning and ending balances	1,326,960,350	1,264,230,101

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Advances to other parties	35,207,946,345	28,706,401,625
Toan Thinh Phat Construction Technical Company Limited	*10,211,011,043*	*10,211,011,043*
Other suppliers	*24,996,935,302*	*18,495,390,582*
Advances to related parties *(Note 34)*	292,066,778,933	115,656,546,347
TOTAL	**327,274,725,278**	**144,362,947,972**
Provision for doubtful short-term advances to suppliers	(2,267,737,250)	(2,267,737,250)
NET	**325,006,988,028**	**142,095,210,722**

Details of movements of provision for doubtful short-term advances to suppliers:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning balance	2,267,737,250	2,334,537,250
Reversal of provision during the period	-	(66,800,000)
Ending balance	2,267,737,250	2,267,737,250

8. LOAN RECEIVABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**87,510,000,000**	**98,682,000,000**
Related parties *(Note 34)*	71,010,000,000	82,182,000,000
Other party *(*)*	16,500,000,000	16,500,000,000
Long-term	**32,000,000,000**	**42,000,000,000**
Related parties *(Note 34)*	32,000,000,000	42,000,000,000
TOTAL	**119,510,000,000**	**140,682,000,000**

8. LOAN RECEIVABLES (continued)

(*) The short-term loans receivables are secured by Toan Hai Van Joint Stock Company's 2,500,000 ordinary shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company. Details are as follows:

Borrower	*30 June 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*% p.a.*
Ms Trieu Phi Yen	16,500,000,000	From 6 November 2025 to 8 November 2025	10.6

9. OTHER RECEIVABLES

	30 June 2025	*31 December 2024*
	VND	
Short-term	**266,586,011,241**	**370,749,454,254**
Deposits *(i)*	105,820,039,200	229,629,705,122
Deposits for office rentals	11,145,000,000	-
Advances to employees	55,832,078,587	46,007,582,677
Payment on behalf	55,166,394,814	44,343,292,686
Interest receivables	29,222,789,204	30,701,220,206
Receivables under Business Cooperation Contract *(ii)*	2,733,916,921	15,252,550,834
Others	6,665,792,515	4,815,102,729
Long-term	**54,296,003,645**	**257,292,698,325**
Capital contribution under Business Cooperation Contract *(ii)*	34,750,000,000	34,750,000,000
Deposits receivables	19,546,003,645	30,570,859,895
Deposits	-	191,971,838,430
TOTAL	**320,882,014,886**	**628,042,152,579**
Provision for doubtful short-term other receivables	(2,227,327,569)	(2,227,327,569)
NET	**318,654,687,317**	**625,814,825,010**
In which:		
Other receivables from other parties	*207,827,385,423*	*286,484,293,075*
Short-term other receivables from related parties (Note 34)	*76,077,301,894*	*112,608,693,505*
Long-term other receivables from related parties (Note 34)	*34,750,000,000*	*226,721,838,430*

(i) Ending balance comprises:

- The deposits with a total value of VND 80,380,000,000 to individuals to purchase shares of companies for investment purposes;
- The deposit amounting to VND 13,000,000,000 in accordance with the Deposit Contract No. 47/2019/HĐC-THV signed on 4 June 2019 and the appendix signed on 1 June 2020 between the Group and Toan Hai Van Joint Stock Company for the transfer of land use rights belonging to the Vinh Dam Project currently under construction by Toan Hai Van Joint Stock Company; and
- The deposit amounting to VND 12,440,039,200 in accordance with the Commitment to Buy and Sell Contract signed between the Company and Ngoc Lan Healthcare Company Limited on 28 June 2024 and Appendix No. 01 on 27 June 2025 to purchase 459,600 shares, equivalent to 4.64% ownership in Thanh Binh Tourist Joint Stock Company.

9. OTHER RECEIVABLES (continued)

(ii) This represents capital contribution according to Business Cooperation Contract No. 531/2019/HDHTKD/TTCT-DT signed on 12 December 2019 and Appendix No. 1003/2023 signed on 10 March 2023 between the Group and Dong Thuan to complete the construction of TTC Resort Ninh Thuan. Accordingly, the Company contributed VND 34,750,000,000 and will receive 40% of the total revenue of TTC Resort Ninh Thuan.

Details of movements of provision for doubtful short-term other receivables:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning balance	2,227,327,569	2,227,327,569
Provision made during the period	-	12,467,240
Ending balance	2,227,327,569	2,239,794,809

10. INVENTORIES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Raw materials	5,147,924,048	5,082,577,977
Merchandise goods	1,284,287,031	1,207,801,230
Tools and supplies	1,110,622,639	939,638,094
Work-in-process	7,575,791,638	286,063,112
Finished goods	30,925,672	31,044,591
TOTAL	**15,149,551,028**	**7,547,125,004**

11. PREPAID EXPENSES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**4,148,082,189**	**3,279,262,275**
Tools and supplies in use	2,715,692,202	1,649,341,748
Fixed asset repairing expenses	235,423,944	646,657,756
Insurance premium	133,559,563	461,253,236
Prepaid land rental	672,736,178	-
Others	390,670,302	522,009,535
Long-term	**40,902,205,001**	**52,143,793,370**
Tools and supplies in use	33,720,525,276	42,924,727,581
Fixed asset repairing expenses	2,975,309,035	4,163,209,889
Prepaid land rental	3,136,094,053	3,195,265,639
Goodwill arising from merging Binh Thuan Tourist Joint Stock Company	863,102,382	1,726,204,752
Others	207,174,255	134,385,509
TOTAL	**45,050,287,190**	**55,423,055,645**

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	Buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Others*	*Total*
Cost:						
As at 31 December 2024	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
New purchase	131,400,000	1,217,843,685	175,760,000	81,800,000	414,695,200	2,021,498,885
Disposal	-	(98,555,803)	-	-	-	(98,555,803)
As at 30 June 2025	1,930,679,232,416	149,988,676,649	50,517,802,294	5,559,824,713	18,512,684,449	2,155,258,220,521
In which:						
Fully depreciated	*29,139,216,998*	*51,437,022,886*	*8,369,613,777*	*3,702,794,481*	*5,755,025,430*	*98,403,673,572*
Accumulated depreciation:						
As at 31 December 2024	328,661,256,612	82,822,327,877	34,428,609,695	4,248,974,903	15,697,801,687	465,858,970,774
Depreciation for the period	29,590,593,525	3,452,873,008	1,957,213,597	188,285,090	1,612,179,312	36,801,144,532
Disposal	-	(25,882,390)	-	-	-	(25,882,390)
As at 30 June 2025	358,251,850,137	86,249,318,495	36,385,823,292	4,437,259,993	17,309,980,999	502,634,232,916
Net carrying amount:						
As at 31 December 2024	1,601,886,575,804	66,047,060,890	15,913,432,599	1,229,049,810	2,400,187,562	1,687,476,306,665
As at 30 June 2025	1,572,427,382,279	63,739,358,154	14,131,979,002	1,122,564,720	1,202,703,450	1,652,623,987,605
In which:						
Pledged as loan security (Note 25)	*1,368,373,016,239*	*40,619,360,718*	*10,483,145,122*	*1,039,057,830*	*266,919,601*	*1,420,781,499,510*

13. FINANCE LEASES

	VND *Machinery and equipment*
Cost:	
As at 31 December 2024 and 30 June 2025	4,058,377,778
Accumulated depreciation:	
As at 31 December 2024	206,300,872
Depreciation for the period	202,918,890
As at 30 June 2025	409,219,762
Net carrying amount:	
As at 31 December 2024	3,852,076,906
As at 30 June 2025	3,649,158,016

TTC Tourism Company Limited, a subsidiary of the Group, currently leases machinery and equipment under a finance lease agreement with Vietcombank Financial Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch. Under the finance lease agreement, the Group has the option to purchase the leased assets upon expiry of the lease term or early repayment of the debt. Commitments for future lease payments under this lease are set out in *Note 25.4*.

14. INTANGIBLE ASSETS

VND

	Land use rights	*Computer software*	*Others*	*Total*
Cost:				
As at 31 December 2024	137,645,730,498	16,573,663,881	778,308,995	154,997,703,374
New purchase	-	180,000,000	-	180,000,000
As at 30 June 2025	137,645,730,498	16,753,663,881	778,308,995	155,177,703,374
In which:				
Fully amortised	*1,098,000,000*	*1,409,257,000*	*375,006,268*	*2,882,263,268*
Accumulated amortisation:				
As at 31 December 2024	29,060,847,837	5,292,270,012	533,177,203	34,886,295,052
Amortisation for the period	1,493,700,928	626,267,743	149,039,210	2,269,007,881
As at 30 June 2025	30,554,548,765	5,918,537,755	682,216,413	37,155,302,933
Net carrying amount:				
As at 31 December 2024	108,584,882,661	11,281,393,869	245,131,792	120,111,408,322
As at 30 June 2025	107,091,181,733	10,835,126,126	96,092,582	118,022,400,441
In which:				
Pledged as loan security (Note 25)	*6,768,720,720*	*4,493,521,025*	-	*11,262,241,745*

15. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the period, the Group capitalised borrowing costs totalling VND 4,304,374,337 (for the six-month period ended 30 June 2024: VND 6,799,814,073). These borrowing costs relate to direct borrowings to finance mainly construction works serving the Group's operations.

16. CONSTRUCTION IN PROGRESS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Project of merging tourist areas at Valley of Love – Mong Mo Hill – Thong Nhat Hill	395,668,572,462	380,946,232,831
Compensation cost	*143,356,438,000*	*143,356,438,000*
Land rental cost	*109,100,897,326*	*104,499,088,146*
Planning cost	*35,202,932,542*	*35,202,932,542*
Consulting cost	*44,997,417,599*	*44,997,417,599*
Captialised interest	*36,385,757,719*	*32,081,383,382*
Labour cost	*18,125,871,210*	*12,412,202,908*
Others	*8,499,258,066*	*8,396,770,254*
Phan Thiet improvement project	26,143,274,353	22,806,094,387
Others	10,353,798,397	8,285,576,780
TOTAL	**432,165,645,212**	**412,037,903,998**

17. LONG-TERM INVESTMENTS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Investments in associates *(Note 17.1)*	230,989,328,427	232,821,853,470
Other long-term investments *(Note 17.2)*	393,027,856,240	156,956,017,810
Held-to-maturity investments *(Note 17.3)*	4,274,300,000	3,500,000,000
TOTAL	**628,291,484,667**	**393,277,871,280**
Provision for diminution in value of long-term investments	(4,451,827,448)	(2,037,679,783)
NET	**623,839,657,219**	**391,240,191,497**

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investments in associates*

Details of these investments in associates were as follows:

Names of associates	*Operation status*	*Business activities*	*30 June 2025*		*31 December 2024*	
			Cost of investment VND	*% of interest*	*Cost of investment VND*	*% of interest*
Thanh Binh Company	Operating	Lodging services	174,515,881,168	48.54	172,083,951,563	48.54
Ben Tre Company	Operating	Restaurant	38,286,750,199	34.06	41,916,719,717	34.06
Vinagolf Angkor Company	Operating	Lodging services and restaurant	8,344,370,159	49.00	9,125,387,049	49.00
Forestry Industry Company	Operating	Real estate business	9,842,326,901	32.14	9,695,795,141	32.14
TOTAL			**230,989,328,427**		**232,821,853,470**	

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.1 *Investments in associates* (continued)

Details of these investments in associates were as follows (continued):

VND

	Vinagolf Angkor Company	*Ben Tre Company*	*Forestry Industry Company*	*Thanh Binh Company*	*Total*
Cost of investment:					
As at 31 December 2024 and 30 June 2025	24,772,623,055	43,270,650,530	5,016,947,142	170,416,805,000	243,477,025,727
Accumulated share in post-acquisition profit (loss) of the associates:					
As at 31 December 2024	(15,647,236,006)	(1,353,930,813)	4,678,847,999	1,667,146,563	(10,655,172,257)
Share in post-acquisition profit (loss) of the associates	(781,016,890)	(3,629,969,518)	146,531,760	2,431,929,605	(1,832,525,043)
As at 30 June 2025	(16,428,252,896)	(4,983,900,331)	4,825,379,759	4,099,076,168	(12,487,697,300)
Net carrying amount:					
As at 31 December 2024	9,125,387,049	41,916,719,717	9,695,795,141	172,083,951,563	232,821,853,470
As at 30 June 2025	8,344,370,159	38,286,750,199	9,842,326,901	174,515,881,168	230,989,328,427

The fair value of these investments has not been formally assessed and determined as at 30 June 2025 due to the lack of sufficient market information. However, based on the current performance of these companies, the management believes that the fair value is greater than the carrying value of these investments as at the end of the interim consolidated balance sheet date.

17. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

17.2 *Investments in other entities*

Details of investments in other entities are as follows:

Names	*Status*	*Business activities*	*30 June 2025*			*31 December 2024*		
			Cost (VND)	*Provision*	*% of interest*	*Cost (VND)*	*Provision*	*% of interest*
Toan Hai Van Joint Stock Company *(i)*	Operating	Coastal and ocean passenger transport	236,071,838,430	(2,414,147,665)	3.07	-	-	-
Tan Son Nhat Investment and Development Joint Stock Company	Operating	Real estate	112,621,000,000	-	17.92	112,621,000,000	-	17.92
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Operating	Solar energy	35,463,176,175	-	14.20	35,463,176,175	-	14.20
Ta Cu Mount Company	Operating	Tourist service	6,712,351,852	-	4.19	6,712,351,852	-	4.19
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Operating	Tourist service	2,037,679,783	(2,037,679,783)	3.39	2,037,679,783	(2,037,679,783)	3.39
Saigon Nam Trung Bo Beer Trading Joint Stock Company	Operating	Beverages trading	121,810,000	-	0.2	121,810,000	-	0.2
TOTAL			**393,027,856,240**	**(4,451,827,448)**		**156,956,017,810**	**(2,037,679,783)**	

(i) On 24 January 2025 and 15 April 2025, the Group completed the transfer of 6,953,343 shares, equivalent to 3.24% of the ownership in Toan Hai Van Joint Stock Company form Ngoc Lan Health Care Company Limited, with a total consideration value of VND 236,071,838,430. Accordingly, the Group's ownership in this company is 3.07%.

The fair value of these investments has not been formally assessed and determined as at 30 June 2025 due to insufficient market information. However, based on the current performance of these companies, the management believes that the fair value is greater than the carrying amount of this investment at the balance sheet date.

17.3 *Held-to-maturity investments*

Long-term financial investments represent bank deposits at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank with a term of over twelve (12) months and an applicable interest rate from 3.88% per annum to 5.2% per annum (as at 31 December 2024: 5.2 per annum).

18. GOODWILL

VND

Cost:	
As at 31 December 2024	7,873,952,930
Decreased due to dissolution of subsidiaries	(942,639,977)
As at 30 June 2025	6,931,312,953
Accumulated amortisation:	
As at 31 December 2024	5,449,334,606
Dissolution of subsidiaries	(754,111,984)
Amortisation for the period	346,565,648
As at 30 June 2025	5,041,788,270
Net carrying amount:	
As at 31 December 2024	2,424,618,324
As at 30 June 2025	1,889,524,683

19. TRADE PAYABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**93,564,205,876**	**132,386,157,227**
Trade payables to suppliers	50,798,197,251	89,699,757,590
Trade payables to related parties *(Note 34*	42,766,008,625	42,686,399,637
Long-term	**12,049,941,069**	**12,549,941,069**
Imperial Hotel Corporation	12,049,941,069	12,549,941,069
TOTAL	**105,614,146,945**	**144,936,098,296**

20. ADVANCES FROM CUSTOMERS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**151,356,189,034**	**50,627,472,172**
Advance from other parties	20,390,510,557	13,376,178,335
Advance from related parties *(Note 34)*	130,965,678,477	37,251,293,837
Long-term	**4,518,430,000**	**4,632,340,000**
Ms Huynh Thi Loan	4,518,430,000	4,632,340,000
TOTAL	**155,874,619,034**	**55,259,812,172**

21. STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	31 December 2024	*Increase in period*	*Decrease in period*	*30 June 2025*
Payables				
Corporate income tax	37,951,460,391	2,877,670,430	(12,769,966,917)	28,059,163,904
Property and land tax	10,393,256,565	11,338,338,012	(4,487,822,665)	17,243,771,912
Value-added tax	10,991,165,522	41,499,670,536	(41,473,981,271)	11,016,854,787
Personal income tax	2,321,432,410	3,041,078,514	(3,966,836,421)	1,395,674,503
Others	1,821,452,478	1,197,015,178	(841,390,352)	2,177,077,304
TOTAL	**63,478,767,366**	**59,953,772,670**	**(63,539,997,626)**	**59,892,542,410**

	31 December 2024	*Receivable for the period*	*Received in the period*	*30 June 2025*
Receivables				
Value-added tax	90,658,207,696	31,202,891,966	(26,106,335,006)	95,754,764,656
Corporate income tax	-	2,674,659	-	2,674,659
Others	34,630,950	94,586,521	(18,037,257)	111,180,214
TOTAL	**90,692,838,646**	**31,300,153,146**	**(26,124,372,263)**	**95,868,619,529**

22. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Interest expense	16,777,681,538	34,304,160,968
Accruals for construction costs	14,390,305,854	14,609,305,854
Professional service fees	5,993,086,591	2,168,905,254
Remuneration of the BOD, 13th month salary and bonus	1,827,609,984	1,443,609,984
Others	1,941,739,057	847,086,725
TOTAL	**40,930,423,024**	**53,373,068,785**

23. UNEARNED REVENUE

These are payments received in advance from customers in connection with the provision of accommodation services by the Group.

24. OTHER PAYABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**68,054,366,028**	**106,868,417,774**
Interest expense	41,440,946,438	37,413,224,921
Payable under Investment Cooperation Agreement *(i)*	-	46,000,000,000
Service fees	3,166,199,770	5,781,953,207
Deposits	8,239,244,590	6,295,244,590
Social, health and unemployment insurances	1,013,555,499	782,790,213
Trade union fees	1,334,392,207	748,515,823
Collection on behalf	7,296,996,912	1,177,276,185
Others	5,563,030,612	8,669,412,835
Long-term	**96,485,180,000**	**51,071,180,000**
Payable under Investment Cooperation Agreements *(i)*	91,150,000,000	46,350,000,000
Deposits	5,335,180,000	4,721,180,000
TOTAL	**164,539,546,028**	**157,939,597,774**
In which:		
Other payables from other parties	*85,856,414,190*	*82,964,165,926*
Other long-tem other payables to related parties (Note 34)	*45,150,000,000*	*46,350,000,000*
Other short-term other payables to related parties (Note 34)	*33,533,131,838*	*28,625,431,848*

(i) These are capital contributions under the Investment Cooperation Agreements, including.

- the capital contribution received from Thanh Binh Company with a total value of VND 45,150,000,000 according to the Investment Cooperation Agreement No. 261/2022/HDHTKD/TTC-TB signed on 1 December 2022 to invest and develop the business of the TTC Can Tho and TTC Da Lat Hotel projects. Accordingly, the parties will share profits in each distribution period, based on business performance and the agreement between the parties.
- the capital contribution received from Ms. Ta Thi Phuong Trang with a total value of VND 46,000,000,000 according to the Investment Cooperation Agreement No. 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN signed on 1 December 2022 on capital contribution to invest in Mong Mo Hill Tourist Area and Love Valley Tourist Area in which Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited is the Investor. Accordingly, Ms. Ta Thi Phuong Trang is entitled to share profits in each distribution period, based on the project implementation progress and the agreement between the parties.

25. LOANS AND FINANCE LEASES

VND

	31 December 2024	*Drawdown in period*	*Repayment in period*	*Reclassification*	*30 June 2025*
Short-term	**1,139,499,594,292**	**493,641,107,640**	**(1,031,382,710,357)**	**76,892,954,655**	**678,650,946,230**
Loans from banks *(Note 25.1)*	395,609,942,832	464,239,740,099	(431,971,590,479)	-	427,878,092,452
Loans from related parties *(Note 34)*	99,136,782,200	25,686,000,000	(44,420,000,000)	-	80,402,782,200
Current portion of long-term loans from banks *(Note 25.2)*	107,382,480,318	-	(49,949,562,270)	82,699,651,904	140,132,569,952
Current portion of long-term loans from other parties *(Note 25.3)*	36,844,147,637	3,651,417,754	(4,746,462,062)	(6,101,792,795)	29,647,310,534
Current portion of long-term financial lease *(Note 25.4)*	590,191,092	-	(295,095,546)	295,095,546	590,191,092
Bonds *(Note 25.5)*	499,936,050,213	63,949,787	(500,000,000,000)	-	-
Long-term	**1,790,029,503,042**	**226,719,324,498**	**(67,724,894,449)**	**(76,892,954,655)**	**1,872,130,978,436**
Loans from banks *(Note 25.2)*	1,107,342,076,894	80,357,615,322	-	(82,699,651,904)	1,105,000,040,312
Loans from related parties *(Note 34)*	111,846,104,808	143,400,000,000	(58,011,104,808)	-	197,235,000,000
Loans from others *(Note 25.3)*	77,857,638,520	459,015,112	(8,653,789,641)	6,101,792,795	75,764,656,786
Financial lease *(Note 25.4)*	1,819,755,879	-	-	(295,095,546)	1,524,660,333
Bonds *(Note 25.5)*	491,163,926,941	2,502,694,064	(1,060,000,000)	-	492,606,621,005
TOTAL	**2,929,529,097,334**	**720,360,432,138**	**(1,099,107,604,806)**	**-**	**2,550,781,924,666**

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.1 *Short-term loans from banks*

Details of the short-term loans from banks to finance working capital are as follows:

Bank	*30 June 2025*	*Principal repayment term*	*Interest rate*	*Description of collateral (Note 12 and 14)*
	(VND)		*(% p.a.)*	
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch				
Loan 1	89,886,478,343	From 12 September 2025 to 24 November 2025	8.2	Mount Ta Cu Tourist Area exploitation rights; land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company and 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms Huynh Bich Ngoc; 4,500,000 TTCI shares owned by Mr Dang Hong Anh
Loan 2	11,085,753,780	25 November 2025	8.2	Land use rights and buildings and structures owned by TTC Tourist Company Limited ("DL TTC")
Loan 3	3,695,643,978	30 September 2025	From 8,2 to 8,6	Land use rights and buildings and structures located owned by DL TTC
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh Branch				
Loan 1	39,497,345,237	From 4 September 2025 to 10 November 2025	From 7.0 to 7.5	Land use rights and other related assets are owned by Dang Huynh Industrial Zones Exploitation Management Joint Stock Company
Loan 2	26,712,300,047	18 October 2025	From 7.0 to 7.5	The land use right and other associated assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
Loan 3	19,949,409,885	14 September 2025	7.0	Unsecured
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Gia Dinh Branch				
Loan 1	29,995,140,092	From 17 October 2025 to 8 December 2025	From 7.0 to 7.9	Assets and property rights owned by DL TTC

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.1 *Short-term loans from banks* (continued)

Details of the short-term loans from banks to finance working capital are as follows:

Bank	*30 June 2025*	*Principal repayment term*	*Interest rate*	*Description of collateral (Note 12 and 14)*
	(VND)		*(% p.a.)*	
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Viet Nam – Binh Thuan Branch				
Loan 1	25,602,583,809	1 December 2025	From 6.7 to 6.8	Land use rights and buildings, structures, machinery and equipment by DL TTC
Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank				
Loan 1	99,974,786,166	From 11 September 2025 to 25 December 2025	From 6,5 to 7,5	The land use right and other associated assets owned by TTC LD
Loan 2	54,958,430,478	From 3 October 2025 to 27 December 2025	7.5	Unsecured
Loan 3	20,000,000,000	From 10 October 2025 to 16 October 2025	7.5	The land use right and other associated assets owned by TTC LD
Loan 4	2,697,392,500	25 November 2025	8.0	Land use rights and buildings and structures located at Tien Loi commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province
Loan 5	1,830,847,334	17 July 2025	8.0	
Loan 6	1,991,980,803	From 14 February 2026 to 29 April 2026	From 8.5 to 9.0	Unsecured
TOTAL	**427,878,092,452**			

25. LOANS AND FINANCE LEASES

25.2 *Long-term loans from banks*

Bank	*30 June 2025*	*Principal repayment term*	*Purpose*	*Interest rate*	*Description of collateral (Note 4, 12 and 14)*
	(VND)			*(% p.a.)*	
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	436,533,073,859	From 23 June 2034 to 18 September 2034	To finance Doc Let project	9.5	Doc Let Project - Phase 1
Loan 2	5,485,925,794	From 29 October 2025 to 23 June 2028	Repair of Can Tho hotel, barbecue restaurant	From 8.6 to 12.9	Right to exploit of Mount Ta Cu Area, land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company and 3,000,000 TTCI shares owned by Ms Huynh Bich Ngoc
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	457,000,000,000	From 10 February 2026 to 10 May 2038	Investment funding for the Royal Palace Hotel project	12.0	Land use rights, machinery, equipment and means of transport owned by TTC LD

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.2 *Long-term loans from banks*

Bank	*30 June 2025* (VND)	*Principal repayment term*	*Purpose*	*Interest rate* (% p.a.)	*Description of collateral (Note 4, 12 and 14)*
Orient Commercial Joint Stock Bank – Tan Binh Branch					
Loan 1	100,867,445,639	From 25 March 2026 to 25 June 2032	To repair and maintain Thung lũng tình yeu, Doi mong mo, TTC permium NL hotel	From 9.5 to 12.0	Land use rights and construction works on land are owned by Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited; 7,000,000 freely transferable shares issued by TTCI owned by Mr. Dang Van Thanh; TTC LD's term deposit contracts.
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nam Ky Khoi Nghia Branch					
Loan 1	89,440,000,000	From 25 March 2026 to 30 December 2029	Loan to repay long-term debt from Company	10.0	Ownership of the construction on the land and machinery and equipment owned by Dong Thuan Company
E.SUN Commercial Bank Ltd – Dong Nai Branch					
Loan 1	77,430,000,000	23 January 2028	Loan to repay long-term debt from Company	From 6.54 to 6.63	Unsecured
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh Branch					
Loan 1	60,500,103,415	From 26 August 2026 to 10 July 2030	To complete the construction of 250K Ticket Package Project, purchase Hoi An Hotel, capital construction payback Ngoc Lan Hotel, invest in Love Valley	From 9.5 to11.0	Land use right, machinery and equipment, and transportation vehicles owned by TTC LD

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.2 *Long-term loans from banks* (continued)

Details of the long-term loans from banks are as follows: (continued)

Bank	*30 June 2025 (VND)*	*Principal repayment term*	*Purpose*	*Interest rate (% p.a.)*	*Description of collateral (Note 12 and 14)*
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Thuan Branch					
Loan 1	17,678,493,557	14 May 2031	To finance TTC Palace Binh Thuan project	From 9.0 to 9.3	Buildings and structures owned at Hotel 19/4 and Wedding Place Zone B of TTC Binh Thuan
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Khanh Hoa Branch					
Loan 1	197,568,000	1 December 2028	Loan to buy trucks for TTGU Binh Thuan	8.0	Truck - Kia Frontier K200S License Plate No. 86C-188.63
TOTAL	**1,245,132,610,264**				
In which:					
Current portion	*140,132,569,952*				
Non-current portion	*1,105,000,040,312*				

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.3 *Long-term loans from others*

Details of the long-term loans from others are as follows:

Lender	*30 June 2025 (VND)*	*Principal repayment term*	*Purpose*	*Interest rate (% p.a.)*	*Description of collateral*
Employees of the Group					
Loan 1	64,311,967,320	From 31 December 2025 to 31 December 2026	To finance working capital	12	Unsecured
Ms Ta Thi Phuong Trang					
Loan 1	15,000,000,000	10 March 2028	To finance working capital	9	Unsecured
Ms Pham Thi Thu Hong					
Loan 1	8,900,000,000	31 December 2026	To finance working capital	10	Unsecured
Others					
Loan 1	17,200,000,000	31 December 2026	To finance working capital	12	Unsecured
TOTAL	**105,411,967,320**				
In which:					
Current portion	*29,647,310,534*				
Non-current portion	*75,764,656,786*				

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.4 *Finance lease*

The Group leases machinery and equipment under a finance lease agreement with Vietcombank Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch. As at the end of the interim balance sheet date, future obligations due under finance leases agreements as at the balance sheet dates were as follows:

VND

	30 June 2025			*31 December 2024*		
	Total minimum lease payment	*Finance lease interest*	*Principal*	*Total minimum lease payment*	*Finance lease interest*	*Principal*
Current portion of long-term finance lease						
Less than 1 year	782,179,982	147,639,400	590,191,092	782,179,982	191,988,890	590,191,092
Long-term finance lease						
From 1 - 5 years	1,687,671,653	163,011,320	1,524,660,333	2,050,485,563	230,729,684	1,819,755,879
TOTAL	**2,469,851,635**	**310,650,720**	**2,114,851,425**	**2,832,665,545**	**422,718,574**	**2,409,946,971**

25. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

25.5 *Bond issued*

Details of bonds issued at par value are as follows:

Arrangement organization	*30 June 2025*	*Repayment term*	*Purpose*	*Interest rate*	*Description of collateral (Note 12)*
	VND			*(% p.a.)*	
Techcom Securities Joint Stock Company					
Par value	500,000,000,000	25 November 2027	Repayment of loans	10.983	Real estate and property rights and capital contribution at DL TTC
Bond issuance cost	(7,393,378,995)				
TOTAL	**492,606,621,005**				
In which:					
Current portion	-				
Non-current portion	*492,606,621,005*				

26. OWNERS' EQUITY

26.1 *Increase and decrease in owners' equity*

VND

	Share capital	*Share premium*	*Other owners' capital*	*Foreign exchange difference reserve*	*Investment and development fund*	*Other funds belonging to owners' equity*	*Undistributed earnings (accumulated losses)*	*Non-controlling interest*	*Total*
For the six-month period ended 30 June 2024									
As at 31 December 2023	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	10,653,745,023	2,475,187,830	1,119,109,033,756
Net loss for the period	-	-	-	-	-	-	1,208,076,701	(216,851,814)	991,224,887
As at 30 June 2024	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	11,861,821,724	2,258,336,016	1,120,100,258,643
For the six-month period ended 30 June 2025									
As at 31 December 2024	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	13,049,131,903	4,596,486,301	1,123,625,719,107
Net loss for the period	-	-	-	-	-	-	(94,558,226,103)	(9,338,712)	(94,567,564,815)
As at 30 June 2025	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	(81,509,094,200)	4,587,147,589	1,029,058,154,292

26. OWNERS' EQUITY (continued)

26.2 *Capital transactions with shareholders and distribution of dividends*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Issued contributed share capital		
Beginning and ending balances	972,766,080,000	972,766,080,000
Dividends paid	-	-

26.3 *Shares*

	Number of shares	
	30 June 2025 (share)	*31 December 2024 (share)*
Authorised shares	97,276,608	97,276,608
Issued shares	97,276,608	97,276,608
Ordinary shares	*97,276,608*	*97,276,608*
Shares in circulation	97,276,608	97,276,608
Ordinary shares	*97,276,608*	*97,276,608*

The Company's shares are issued with par value of VND 10,000 per share. The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

26.4 *(Loss) earnings per share*

Basic and diluted (loss) earnings per share are calculated as follows:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Net (loss) profit after tax attributable to shareholder of the Company	(94,558,226,103)	1,208,076,701
Net (loss) profit attributable to ordinary equity holders of the Company	(94,558,226,103)	1,208,076,701
Weighted average number of ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Basic and diluted (loss) earnings per share (VND/share)	**(972)**	**12**

27. REVENUES

27.1 *Revenue from sale of goods and rendering of services*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Gross revenue	**327,430,329,685**	**377,968,144,287**
In which:		
Net revenue from rendering of services	*304,361,126,090*	*358,347,875,204*
Net revenue from sale of goods	*23,069,203,595*	*19,620,269,083*
Deductions	-	-
TOTAL	**327,430,329,685**	**377,968,144,287**
In which:		
Net revenue from rendering of services	*304,361,126,090*	*358,347,875,204*
Net revenue from sale of goods	*23,069,203,595*	*19,620,269,083*
In which:		
Net revenue from other parties	*236,360,987,714*	*333,172,050,500*
Net revenue from related parties (Note 34)	*91,069,341,971*	*44,796,093,787*

27.2 *Finance income*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Gains on disposal of investments	-	72,026,019,227
Interest income	8,472,128,402	9,379,961,128
Others	68,513,876	86,550,734
TOTAL	**8,540,642,278**	**81,492,531,089**

28. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Cost of services rendered	224,512,666,232	244,773,786,467
Cost of goods sold	22,707,760,727	17,179,742,017
TOTAL	**247,220,426,959**	**261,953,528,484**

29. FINANCE EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Interest expense	114,312,116,910	116,879,992,485
Bond issuance cost	2,477,438,369	4,557,031,959
Provision for diminution in value of long-term investments	2,414,147,665	-
Loss on disposal of investments	188,527,993	-
Foreign exchange losses	73,857,326	30,566
Others	566	551
TOTAL	**119,466,088,829**	**121,437,055,561**

30. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Selling expenses	**18,940,690,614**	**15,467,936,970**
Labour costs	6,041,641,771	5,759,002,904
Expenses for external services	4,619,702,110	5,257,538,824
Advertising expenses	2,134,832,880	908,076,235
Depreciation and amortisation	65,432,169	87,716,978
Commission	4,609,002,679	1,369,845,348
Others	1,470,079,005	2,085,756,681
General and administrative expenses	**36,560,301,322**	**37,981,141,303**
Labour costs	22,333,517,488	23,243,142,962
Expenses for external services	5,476,274,834	2,208,801,859
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	2,519,262,465	4,329,017,066
Others	6,231,246,535	8,200,179,416
TOTAL	**55,500,991,936**	**53,449,078,273**

31. OTHER INCOME AND EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Other income	**618,423,951**	**2,791,531,402**
Service voucher expired	-	1,913,034,327
Gains from disposals of fixed assets	5,959,806	602,769,552
Others	612,464,145	275,727,523
Other expenses	**1,825,169,392**	**2,273,021,565**
Penalties	1,384,608,835	1,485,785,829
Losses on disposals of fixed assets	16,771,711	584,247,892
Others	423,788,846	202,987,844
NET OTHER (LOSS) PROFIT	**(1,206,745,441)**	**518,509,837**

32. OPERATING COSTS

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Expenses for external services	73,374,028,008	101,105,427,792
Labour costs	80,431,679,298	85,885,045,932
Raw materials	95,098,954,020	64,558,977,273
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill) *(Note 12, 13, 14 và 18)*	39,619,636,951	45,242,046,869
Others	14,197,120,618	18,611,108,891
TOTAL	**302,721,418,895**	**315,402,606,757**

33. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Group is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by Group are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the interim consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

33.1 CIT expense

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Current CIT expense	2,877,670,430	15,538,993,313
Deferred tax expense (income)	2,434,088,140	(294,427,690)
TOTAL	**5,311,758,570**	**15,244,565,623**

33. CORPORATE INCOME TAX (continued)

33.1 *CIT expense* (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting (loss) profit before tax multiplied by CIT rate is presented below:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Accounting (loss) profit before tax	**(89,255,806,245)**	**16,235,790,510**
At CIT rates applied to the Group	(17,851,161,249)	3,247,158,102
Adjustments:		
Non-deductible interest expense	17,587,627,117	11,711,138,060
Shares of loss of associates	366,505,009	1,380,746,477
Non-deductible expenses	814,365,108	466,739,524
Unrecognised deferred tax fortax losses carried forward	4,495,293,756	755,777
Temporary difference from provision for diminution in value of investments not yet recognised deferred tax	(16,381,342)	172,860,307
Utilisation of tax losses carried forward	(122,195,429)	(326,027,547)
Loss (gain) from disposal of invesments	37,705,600	(1,408,805,077)
CIT expense	**5,311,758,570**	**15,244,565,623**

33.2 *Current CIT*

The current tax payable is based on taxable profit for the current period. The taxable profit of the Group for the period differs from the accounting profit before tax as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the interim balance sheet date.

33. CORPORATE INCOME TAX (continued)

33.3 *Deferred tax*

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movement thereon, during the current and previous periods:

	Interim consolidated balance sheet		*Interim consolidated income statement*	
	30 June 2025	*31 December 2024*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Deferred tax assets				
Provision for diminution in value of investments in subsidiaries	-	2,615,430,997	(2,615,430,997)	-
Accrued expenses	1,131,869,442	1,123,111,305	8,758,137	98,457,924
Others	370,850,820	370,850,820	-	-
	1,502,720,262	**4,109,393,122**	**(2,606,672,860)**	**98,457,924**
Fair value adjustment on net assets acquired in business combination	4,852,656,024	5,025,240,744	(172,584,720)	(195,969,766)
Provisions for investments in subsidiaries and associates	5,162,454,119	5,162,454,119	-	-
	10,015,110,143	**10,187,694,863**	**(172,584,720)**	**(195,969,766)**
Net deferred tax liabilities	***(8,512,389,881)***	***(6,078,301,741)***		
Net deferred tax credit to the consolidated income statement			***(2,434,088,140)***	***294,427,690***

33.4 *Tax losses carried forward*

The Group is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within 5 consecutive years subsequent to the year in which the loss was incurred. As at 30 June 2025, the Group has an accumulated tax loss of VND 33,014,999,234 (31 December 2024: VND 11,149,507,599) available for offset against future taxable profits.

33. CORPORATE INCOME TAX (continued)

33.4 *Tax losses carried forward* (continued)

Details are as follows:

VND

Originating year	*Can be utilized up to*	*Tax loss amount*	*Utilized up to 30 June 2025*	*Forfeited*	*Unutilized at 30 June 2025*
2020	2025	5,588,427,159	(610,977,145)	-	4,977,450,014
2021	2026	1,900,261,733	-	-	1,900,261,733
2022	2027	2,262,973,062	-	-	2,262,973,062
2023	2028	1,012,382,163	-	-	1,012,382,163
2024	2029	385,463,482	-	-	385,463,482
Six-month ended 30 June 2025	2030	22,476,468,780	-	-	22,476,468,780
TOTAL		**33,625,976,379**	**(610,977,145)**	**-**	**33,014,999,234**

Estimated tax losses as per the Group's CIT declarations have not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

No deferred tax assets were recognised in respect of the tax loss carried forward because future taxable profit income cannot be ascertained at this stage.

33.5 *Interest expense exceeds the prescribed threshold*

The Group is entitled to carry forward interest expense exceeding the prescribed threshold that have not been deducted when calculating CIT for the current period ("non-deductible interest expenses") to the following period when determining the total deductible interest expenses of the following year. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 5 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the interim balance sheet date, the Group has aggregated non-deductible interest expenses available as follows:

VND

Originating year	*Can be used as deductible interest expense up to*		*Non-deductible interest expenses incurred*	*Non-deductible interest expense carried forward to following years by 30 June 2025*	*Forfeited*	*Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 30 June 2025*
2021	2026	*(i)*	5,965,102,085	-	-	5,965,102,085
2022	2027	*(i)*	29,000,442,258	-	-	29,000,442,258
2023	2028	*(i)*	35,174,250,914	-	-	35,174,250,914
2024	2029	*(i)*	115,018,184,327	-	-	115,018,184,327
Six-month ended 30 June 2025	2030	*(i)*	87,938,135,583	-	-	87,938,135,583
TOTAL			**273,096,115,167**	**-**	**-**	**273,096,115,167**

(i) Estimated non-deductible interest expense as per the Company's corporate income tax declaration for the six-month period ended 30 June 2025 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these interim consolidated financial statements.

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining non-deductible interest expense of VND 273,096,115,167 as at 30 June 2025 (as at 31 December 2024: VND 185,157,979,584) because of the uncertainty in predicting whether this non-deductible interest expense will be carried forward in the remaining time limit or not.

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship for the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows:

Related parties	*Relationship*
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company ("Vinagoft Angkor Company")	Associate
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company ("Thanh Binh Company")	Associate
Ben Tre Tourist Joint Stock Company ("Ben Tre Company")	Associate
Lam Dong Forestry Joint Stock Company ("Forestry Industry Company")	Associate
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company ("Ta Cu Mount Company")	Common member of the management
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company ("Dong Thuan Company")	Common member of the management
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Common key management member
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Affiliate
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Affiliate
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Affiliate
Thanh Ngoc Tea Joint Stock Company	Affiliate
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Affiliate
Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	Affiliate
TTC Energy Joint Stock Company	Affiliate
Exploitation and Management Joint Stock Company Dang Huynh Industrial Park	Affiliate
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Affiliate
Yersin University Da Lat	Affiliate
Yersin High School	Affiliate
Palace Binh Thuan Limited Company	Affiliate
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Affiliate
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Affiliate
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Major shareholder
Toan Hai Van Joint Stock Company	Common major shareholders
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Investee
Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director
Mr Nguyen Van Hoc	Deputy General Director (from 16 June 2025)
Mr Nguyen Le Hung	Vice Chairman of BOD (up to 17 April 2025)
Mr Vu Viet Ban	Member of BOD cum member of IAF (from 17 April 2025)
Mr Tran Men	Member of BOD cum member of IAF (from 17 April 2025)
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member of BOD cum Head of Board of IAF
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member of BOD cum member of IAF (up to 17 April 2025)
Ms Huynh Thi Nga	Member of BOD cum member of IAF (up to 17 April 2025)
Ms Nguyen Quoc Viet	Member of BOD cum General Director
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Key family member of key management member (from 10 October 2024)

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties for the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows:

VND

Related parties	*Transactions*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Ben Tre Company	Loan collection	21,893,850,000	5,290,000,000
	Lending	15,105,850,000	6,390,000,000
	Borrowing	14,460,000,000	770,000,000
	Purchase of services	5,597,145,984	5,599,260,980
	Sale of goods	3,794,441,678	4,960,813,983
	Loan repayment	2,200,000,000	300,000,000
	Interest expenses	528,268,492	-
	Interest income	386,608,016	49,428,906
	Rendering of services	1,851,852	10,018,395,061
Dong Thuan Company	Loan collection	55,934,000,000	4,142,000,000
	Lending	42,850,000,000	4,130,000,000
	Interest income	5,769,548,721	6,363,258,952
	Sale of goods	3,990,577,759	1,855,228,146
	Business cooperation	2,804,854,086	1,692,134,995
	Loan repayment	1,200,000,000	1,150,000,000
	Borrowing	700,000,000	1,800,000,000
	Interest expenses	39,899,864	-
	Rendering of services	18,599,804	13,024,118,667
	Rendering of services	1,331,668	287,121,742
	Other service	-	5,601,852
Ta Cu Mount Company	Loan repayment	11,746,000,000	1,920,000,000
	Borrowing	1,950,000,000	25,665,000,000
	Consulting service	9,259,259,259	6,000,000,000
	Purchase of services	6,204,882,003	-
	Interest expenses	1,975,708,562	-
	Rendering of services	159,010,041	4,312,062,616
	Purchase	129,991,666	345,405,470
	Sale of goods	24,965,168	24,675,925
	Interest income	2,739,726	-
	Other service	-	83,333,333
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Borrowing	80,000,000,000	42,000,000,000
	Loan repayment	16,000,000,000	74,510,000,000
	Loan interest	705,987,672	1,288,378,083
	Rendering of services	140,028,701	10,134,035,718
	Purchase of services	1,018,519	20,420,000,000
	Interest income	-	852,772,054
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan repayment	12,078,104,808	6,000,000,000
	Borrowing	8,500,000,000	11,000,000,000
	Purchase	4,139,521,876	-
	Interest income	963,145,962	580,377,894
	Rendering of services	135,601,852	-

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties for the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Toan Hai Van Joint Stock Company	Advance purchase of shares	100,170,000,000	-
	Interest income	886,404,110	383,945,207
	Rendering of services	25,263,889	-
	Purchase	9,574,000	-
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Advances to purchase of shares	100,120,000,000	-
Thanh Binh Company	Borrowing	14,836,000,000	7,089,782,200
	Loan repayment	7,186,000,000	1,150,000,000
	Interest expense	3,019,511,101	2,439,098,451
	Lodging fees	1,063,787,703	439,968,652
	Purchase of services	343,484,511	-
	Selling of goods	301,723,200	550,485,524
	Lodging service	3,819,444	-
Palace Binh Thuan Limited Company	Borrowing	24,840,000,000	-
	Loan repayment	400,000,000	-
	Interest expense	1,682,589,042	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan repayment	11,000,000,000	-
	Borrowing	10,000,000,000	-
	Interest expense	254,054,795	-
Ms Nguyen Thi Tich Huong	Loan repayment	35,300,000,000	-
	Interest expense	1,696,615,497	1,526,574,562
	Borrowing	-	2,800,000,000
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Loan repayment	321,000,000	-
	Borrowing	5,300,000,000	-
	Purchase of services	1,597,271,381	-
	Interest expenses	233,601,928	-
Yersin High School	Loan repayment	3,000,000,000	-
	Interest expense	13,150,685	20,383,561
	Borrowing	-	3,000,000,000
Yersin University Da Lat	Loan repayment	2,000,000,000	-
	Interest expense	493,643,833	146,712,329
	Borrowing	-	8,000,000,000
TTC Energy Joint Stock Company	Borrowing	1,800,000,000	-
	Interest expense	44,383,562	-
	Other fees	188,934,246	
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Purchase	82,829,811	-
	Rendering of services	41,838,012	118,244,664

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties for the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	160,750,171	61,397,265
Forestry Industry Company	Interest expenses	839,642,740	64,663,013
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Purchase of services	183,062,498	-

Amounts due from and due to related parties at the interim balance sheet dates were as follows:

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Short-term trade receivables			
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	21,098,294,000	22,348,350,000
Dong Thuan Company	Rendering of services	17,923,709,100	19,772,290,043
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Transfer of shares	1,423,290,192	190,351,233,000
Ta Cu Mount Company	Rendering of services	1,097,291,988	608,259,698
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Rendering of services	1,088,215,002	31,290,231
Palace Binh Thuan Limited Company	Rendering of services	1,037,073,939	570,097,254
Forestry Industry Company	Rendering of services	700,000,000	2,790,800,000
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	485,337,000	478,255,000
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Rendering of services	460,861,757	2,587,179,757
Thanh Binh Company	Rendering of services	220,188,746	15,245,876,910
Ben Tre Company	Rendering of services	205,025,116	1,143,574,395
Toan Hai Van Joint Stock Company	Rendering of services	153,021,761	250,045,398
Vinagoft Angkor Company	Rendering of services	138,194,375	119,688,875
TTC Energy Joint Stock Company	Rendering of services	63,556,200	158,320,000
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Rendering of services	11,900,000	24,535,000,000
Yersin High School	Rendering of services	9,341,000	26,300,000
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	Rendering of services	3,507,000	15,060,000
Yersin University	Rendering of services	-	39,028,000
TOTAL		**46,118,807,176**	**281,070,648,561**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*VND 31 December 2024*
Short-term advances to suppliers			
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Purchase of shares	100,120,000,000	-
Ben Tre Company	Purchase of services	63,149,179,715	26,849,019,327
Ta Cu Mount Company	Purchase of services	41,900,539,287	51,159,502,208
Dong Thuan Company	Purchase of services	26,895,656,896	5,589,756,128
Sai Gon Thuong Tin Real Estat Joint Stock Company	Purchase of services	24,540,000,000	
Palace Binh Thuan Limited Company	Purchase of services	22,501,559,689	20,000,000,000
Thanh Binh Company	Purchase of services	7,008,032,415	2,080,760,192
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Purchase of services	5,951,810,931	9,977,508,492
TOTAL		**292,066,778,933**	**115,656,546,347**
Short-term loan receivables			
Dong Thuan Company	Lending	55,510,000,000	58,594,000,000
Toan Hai Van Joint Stock Company	Lending	15,500,000,000	15,500,000,000
Ben Tre Company	Lending	-	8,088,000,000
TOTAL		**71,010,000,000**	**82,182,000,000**

Details of receivables from unsecured short-term loans as at 30 June 2025 are presented as follows:

Borrower	*30 June 2025 VND*	*Maturity date*	*Interest rate % p.a.*
Dong Thuan Company	55,510,000,000	31 December 2025	From 9.5 to 12.0
Toan Hai Van Joint Stock Company	15,500,000,000	31 December 2025	From 11 to 12.5
TOTAL	**71,010,000,000**		

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
		VND	*VND*
Long-term loan receivables			
Dong Thuan Company	Lending	32,000,000,000	42,000,000,000

Details of receivables from unsecured long-term loans as at 30 June 2025 are presented as follows:

Borrower	*30 June 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*% p.a.*
Dong Thuan Company	32,000,000,000	31 December 2026	15.06

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
		VND	*VND*
Other short-term receivables			
Dong Thuan Company	Interest receivable	18,773,275,309	18,375,975,687
	Receivables from BCC contract	2,733,916,921	17,893,646,334
	Payment on behalf	695,765,317	374,000
Toan Hai Van Joint Stock Company	Deposit	13,000,000,000	57,500,500,000
	Lending interest	597,465,754	3,257,287,680
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Deposit	12,440,039,200	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Deposit	11,000,000,000	11,198,321,600
Ta Cu Mount Company	Payment on behalf	7,853,927,742	1,018,033,016
Palace Binh Thuan Limited Company	Payment on behalf	7,844,839,450	
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Payment on behalf	645,069,053	645,069,053
Ben Tre Company	Payment on behalf	327,533,447	1,788,279,049
	Interest receivable	-	195,116,181
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Interest receivable	147,945,205	147,945,205
Thanh Binh Company	Payment on behalf	16,715,480	588,145,700
TTC Energy Joint Stock Company	Interest receivable	809,016	-
TOTAL		**76,077,301,894**	**112,608,693,505**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Other long-term receivables			
Toan Hai Van Joint Stock Company	Deposit	34,750,000,000	191,971,838,430
Dong Thuan Company	Capital contribution for BCC	-	34,750,000,000
TOTAL		**34,750,000,000**	**226,721,838,430**
Short-term trade payables			
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Purchase of services	30,352,988,695	32,993,003,095
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Purchase of services	7,557,959,176	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Purchases of services	1,657,980,000	5,334,220,000
Thanh Binh Company	Purchase of services	1,856,722,920	2,006,961,374
Ta Cu Mount Company	Purchase of services	613,892,000	540,140,913
Dong Thuan Company	Purchase of services	482,304,000	614,736,300
Ben Tre Company	Purchase of services	94,777,803	1,079,441,130
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Purchases of services	48,199,425	60,501,825
TTC Energy Joint Stock Company	Purchase of services	47,388,500	-
Yersin University	Purchase of services	35,091,706	-
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Purchase of services	18,704,400	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Purchase of services	-	33,000,000
Palace Binh Thuan Limited Company	Purchase of services	-	24,395,000
TOTAL		**42,766,008,625**	**42,686,399,637**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Short-term advances from customers			
Toan Hai Van Joint Stock Company	Purchase of shares	100,170,000,000	-
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Rendering of services	8,765,337,000	12,927,301,370
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Rendering of services	7,820,000,000	-
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Rendering of services	7,664,522,000	10,309,726,027
Ta Cu Mount Company	Rendering of services	5,000,000,000	9,550,841,110
Ben Tre Company	Rendering of services	1,237,573,477	1,909,525,330
Yersin High School	Rendering of services	303,526,000	-
Yersin University	Rendering of services	2,900,000	-
TTC Energy Joint Stock Company	Rendering of services	1,820,000	-
Thanh Binh Company	Rendering of services	-	2,551,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	-	2,900,000
TOTAL		**130,965,678,477**	**37,251,293,837**
Short-term accrued expenses			
TTC Energy Joint Stock Company	Loan interest	57,503,815	-
Short-term unearned revenue			
Thanh Binh Company	Rendering of services	1,846,712,968	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	50,055,556	67,722,228
TOTAL		**1,896,768,524**	**67,722,228**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Other short-term payables			
Thanh Binh Company	Interest payable	18,042,705,168	15,155,083,293
	Collection on behalf	839,582,805	697,326,661
Ta Cu Mount Company	Interest payable	2,430,313,421	1,893,926,509
	Collection on behalf	557,311,779	234,158,014
Palace Binh Thuan Limited Company	Collection on behalf	1,726,342,466	-
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Collection on behalf	1,729,726,027	-
Forestry Industry Company	Interest payable	1,694,300,714	908,826,741
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Collection on behalf	1,465,391,778	-
	Interest payable	160,684,932	7,494,838,303
Yersin University	Interest payable	1,387,150,680	646,493,148
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Interest payable	1,282,438,355	702,006,847
	Collection on behalf	125,556,164	-
Ben Tre Company	Collection on behalf	671,602,300	19,790,795
	Interest payable	6,810,960	1,553,425
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Interest payable	348,739,727	94,684,932
TTC Energy Joint Stock Company	Interest payable	289,964,382	101,030,136
	Collection on behalf	44,383,562	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Interest payable	233,601,928	-
Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company	Interest payable	204,904,111	308,342,466
Yersin High School	Interest payable	154,520,548	141,369,863
Dong Thuan Company	Collection on behalf	137,100,031	97,200,167
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Collection on behalf	-	128,800,548
TOTAL		**33,533,131,838**	**28,625,431,848**
Other long-term payables			
Thanh Binh Company	Business cooperation	45,150,000,000	46,350,000,000

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Short-term loans			
Thanh Binh Company	Loan	16,156,782,200	8,206,782,200
Ben Tre Company	Loan	15,510,000,000	3,250,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	11,400,000,000	4,890,000,000
Ta Cu Mount Company	Loan	11,225,000,000	41,850,000,000
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan	6,000,000,000	6,000,000,000
Yersin University	Loan	6,000,000,000	6,000,000,000
TTC Energy Joint Stock Company	Loan	5,610,000,000	3,810,000,000
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Loan	4,979,000,000	-
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	Loan	3,000,000,000	3,000,000,000
Dong Thuan Company	Loan	522,000,000	930,000,000
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan	-	7,000,000,000
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Loan	-	14,200,000,000
TOTAL		**80,402,782,200**	**99,136,782,200**

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

Details of unsecured short-term loans as at 30 June 2025 are presented as follows:

Lender	*30 June 2025*	*Maturity date*	*Interest rate*
	VND		*% p.a.*
Thanh Binh Company	16,156,782,200	26 October 2025	9.5
Ben Tre Company	15,510,000,000	31 December 2025	10.0
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	11,400,000,000	31 December 2025	8.5
Ta Cu Mount Company	11,225,000,000	27 December 2025	9.5
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	6,000,000,000	From 31 March 2026 to 27 April 2026	From 9.5 to 10.0
Yersin University	6,000,000,000	9 November 2025	7.0
TTC Energy Joint Stock Company	5,610,000,000	From 26 September 2025 to 27 September 2025	10.0
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	4,979,000,000	1 October 2025	9.6
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	3,000,000,000	27 October 2025	9.0
Dong Thuan Company	522,000,000	2 October 2025	From 11.0 to 13.1
TOTAL	**80,402,782,200**		

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

VND

Related parties	*Transactions*	*30 June 2025*	31 December 2024
Long-term loans			
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	64,390,000,000	500,000,000
Palace Binh Thuan Limited Company	Loan	46,390,000,000	21,950,000,000
Forestry Industry Company	Loan	33,126,000,000	33,126,000,000
Ta Cu Mount Company	Loan	20,829,000,000	-
Yersin University	Loan	14,000,000,000	16,000,000,000
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan	12,500,000,000	16,078,104,808
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan	6,000,000,000	-
Ms Nguyen Thi Tich Huong	Loan	-	21,100,000,000
Yersin High School	Loan	-	3,000,000,000
Dong Thuan Company	Loan	-	92,000,000
TOTAL		**197,235,000,000**	**111,846,104,808**

Details of unsecured long-term loans as at 30 June 2025 are presented as follows:

Borrower	*30 June 2025* *VND*	*Maturity date*	*Interest rate* *% p.a.*
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	64,390,000,000	From 5 June 2027 to 30 June 2027	8.5
Palace Binh Thuan Limited Company	46,390,000,000	31 December 2026	10.0
Forestry Industry Company	33,126,000,000	From 18 October 2026 to 31 December 2026	10.0
Ta Cu Mount Company	20,829,000,000	31 December 2026	9.5
Yersin University	14,000,000,000	31 December 2027	7.0
Dai Tin Construction and Ste Structure Joint Stock Compa	12,500,000,000	From 29 March 2027 to 30 June 2027	From 9.5 to 10
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	6,000,000,000	30 June 2027	8.0
TOTAL	**197,235,000,000**		

34. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with other related parties

Remuneration to members of the BOD, the management and Internal Audit Function under the BOD:

VND

Individuals	*Position*	*Remuneration (*)*	
		For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman	896,995,000	675,750,000
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director	645,496,999	-
Mr Nguyen Quoc Viet	General Director cum Member of BOD	212,314,999	-
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member of BOD cum Head of Board of IAF	96,000,000	-
Mr Nguyen Le Hung	Vice Chairman of of BOD from 17 April 2025	64,000,000	-
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member of BOD cum member of IAF up to 17 April 2025	64,000,000	-
Ms Huynh Thi Nga	Member of BOD cum member of IAF up to 17 April 2025	64,000,000	-
Mr Vu Viet Ban	Member of BOD cum member of IAF from 17 April 2025	32,000,000	-
Mr Tran Men	Member of BOD cum member of IAF from 17 April 2025	32,000,000	-
Ms Chau Thi Kim Phuoc	General Director up to 9 October 2024	-	845,597,100
TOTAL		**2,106,806,998**	**1,521,347,100**

(*) Comprising salary, allowance, bonus and other benefits.

35. COMMITMENTS

Operating lease commitments as a lessee

The Group leases offices and land under operating lease arrangements. The future minimum lease commitments as at the interim balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Less than 1 year	61,357,237,944	19,641,200,950
From 1 – 5 years	243,028,951,776	76,764,803,798
Over 5 years	1,712,853,458,530	533,078,090,303
TOTAL	**2,017,239,648,250**	**629,484,095,051**

35. COMMITMENTS (continued)

Operating lease commitments as a lessor

The Group lets out premise under operating lease arrangements. The future minimum rental receivables as at the interim balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Less than 1 year	737,830,492	782,179,982
From 1 – 5 years	1,687,671,653	2,050,485,563
TOTAL	**2,425,502,145**	**2,832,665,545**

36. RENTAL FEES FOR LAND WITH SPECIALIZED WATER SURFACE

On 8 September 2023, TTC Lam Dong Tourism Company Limited. ("TTC Lam Dong"), a subsidiary of the Group, signed Land Lease Contract No. 85/HD-TD with the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province, currently known as the Department of Agriculture and Environment of Lam Dong Province, based on the temporary land lease price for 14.62 hectares of specialized water surface.

On 22 November 2023, the Lam Dong Provincial Tax Department, currently known as Tax Department of Region XIII ("Tax Authority") issued Decision No. 2909/QD-CTLDO regarding the land lease price applicable to the aforementioned 14.62 hectares of specialized water surface ("Decision 2909"). Subsequently, the Group received notifications for additional land lease payments. Currently, the Group does not agree with the content of Decision 2909 and has had discussions with State authorities to propose a revision of this decision. According to the minutes of the meeting on 10 June 2024 between TTC Lam Dong and Tax Authority, and Decision No. 4458/QD/CTLDO dated 14 August 2024 sent by the Tax Authority to Lam Dong Provincial People's Committee, the additional land lease amount for the specialized water surface arising from 2020 to 2024 which is subject to final conclusion of the Lam Dong Provincial People's Committee, is 87,986,643,960 VND.

Subsequently, on 10 December 2024, and 25 February 2025, the Group filed lawsuits to local People's Courts requesting the annulment or partial invalidation of legal documents related to the lease of the aforementioned 14.62 hectares of specialized water surface.

On 15 April 2025, according to Notice No. 763/TB-CCTKV13 issued by the Tax Authority, the additional land rental fees for the specialized water surface arising for full year 2025 is VND 31,805,517,600. As a result, total estimated obligations of the additional land rental fees for the specialized water surface up to 30 June 2025 aggregated to VND 103,889,402,760.

As of the date of these interim consolidated financial statements, since the outcomes of these lawsuits have not been determined and there is no final conclusion from the Lam Dong Provincial People's Committee, the Group has not recognized the above obligations in the accompanying interim consolidated financial statements.

37. OFF BALANCE SHEET ITEM

	30 June 2025		*31 December 2024*	
	Original currency	*VND equivalent*	*Original currency*	*VND equivalent*
USD	5,167.69	113,121,964	78,449.96	1,985,146,738

38. EVENTS AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE

There is no significant matter or circumstance that has arisen since the interim balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the interim consolidated financial statements of the Group.

Nguyen Thi Lan Phuong	Bui Tan Khai	Nguyễn Quốc Việt
Preparer	Chief Accountant	General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

29 August 2025