`CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH
THÀNH THÀNH CÔNG
THANH THANH CONG TOURIST
JOINT STOCK COMPANY

Số: 25/2025/CBTT-TTCT
No: 25/2025/CBTT-TTCT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2025
HCMC,30 October, 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.HCM
     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 quý III/2025 và Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý III/2025 (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses Financial Statements for the Third Quarter of 2025 and Official Letter Explaining the Changes of Net Profit After Tax for the Third Quarter of 2025 (***Attached documents***)
3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn https://ttchospitality.vn/*This information was published on the Company's website on October 30, 2025, at the following link: https://ttchospitality.vn*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

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

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:
Foxit PDF Reader Version: 2023.3.0

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

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

Điện thoại: 1900 558855

Website: www.ttchospitality.vn

Email: info@ttctourist.vn

Mã số thuế: 3500753423

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 3 NĂM 2025

Báo cáo gồm:

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

- Quý 3 năm 2025 -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.081.719.356.780**	**1.571.678.780.451**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**15.311.917.638**	**545.243.738.078**
111	1. Tiền		15.311.917.638	37.488.054.568
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	507.755.683.510
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**280.531.734.093**	**12.270.739.727**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		280.529.000.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	04	2.734.093	12.270.739.727
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**673.009.406.535**	**912.645.076.721**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	67.478.998.138	304.672.699.664
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	241.609.909.513	144.362.947.972
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	82.203.700.000	98.682.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	287.534.824.053	370.749.454.254
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.818.025.169)	(5.822.025.169)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**09**	**12.951.220.620**	**7.547.125.004**
141	1. Hàng tồn kho		12.951.220.620	7.547.125.004
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**99.915.077.894**	**93.972.100.921**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	5.510.925.274	3.279.262.275
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	94.335.375.011	90.658.207.696
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	68.777.609	34.630.950

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.037.456.368.656**	**2.972.688.390.529**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**84.669.439.137**	**299.292.698.325**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	31.950.000.000	42.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	52.719.439.137	257.292.698.325
220	**II. Tài sản cố định**		**1.752.677.390.047**	**1.811.439.791.893**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.614.840.089.268	1.687.476.306.665
222	*- Nguyên giá*		*2.135.584.517.695*	*2.153.335.277.439*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(520.744.428.427)*	*(465.858.970.774)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	3.547.698.571	3.852.076.906
225	*- Nguyên giá*		*4.058.377.778*	*4.058.377.778*
226	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(510.679.207)*	*(206.300.872)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	134.289.602.208	120.111.408.322
228	*- Nguyên giá*		*172.615.523.374*	*154.997.703.374*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(38.325.921.166)*	*(34.886.295.052)*
240	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**13**	**441.677.337.865**	**412.037.903.998**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		441.677.337.865	412.037.903.998
250	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**714.591.328.290**	**391.240.191.497**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		228.735.311.833	232.821.853.470
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		483.619.396.240	156.956.017.810
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.274.300.000	3.500.000.000
260	**V. Tài sản dài hạn khác**		**43.840.873.317**	**58.677.804.816**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	37.341.026.974	52.143.793.370
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.783.604.484	4.109.393.122
269	3. Lợi thế thương mại	15	1.716.241.859	2.424.618.324
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.119.175.725.436**	**4.544.367.170.980**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.030.440.646.211**	**3.420.741.451.873**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.071.349.921.066**	**1.550.907.140.316**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	92.046.988.569	132.386.157.227
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	51.772.792.376	50.627.472.172
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	52.149.576.651	63.478.767.366
314	4. Phải trả người lao động		8.624.913.614	3.682.722.806
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	41.051.314.287	53.373.068.785
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.247.391.253	989.311.683
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	67.638.410.744	106.868.417.774
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	754.816.905.361	1.139.499.594.292
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.628.211	1.628.211
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.959.090.725.145**	**1.869.834.311.557**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	12.049.941.069	12.549.941.069
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	4.461.475.000	4.632.340.000
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.363.652.583	1.363.652.583
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	99.191.880.000	51.071.180.000
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.831.334.454.988	1.790.029.503.042
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		10.689.321.505	10.187.694.863
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.088.735.079.225**	**1.123.625.719.107**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	22	**1.088.735.079.225**	**1.123.625.719.107**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		972.766.080.000	972.766.080.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*972.766.080.000*	*972.766.080.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.459.866.414	106.459.866.414
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.567.770.000	18.567.770.000
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	69.865.775
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		6.749.515.451	6.749.515.451
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.367.003.263	1.367.003.263
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(21.752.422.612)	13.049.131.903
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*13.049.131.903*	*10.653.745.023*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(34.801.554.515)*	*2.395.386.880*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.577.266.709	4.596.486.301
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.119.175.725.436**	**4.544.367.170.980**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
		VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**179.625.567.140**	**185.427.342.583**	**507.055.896.825**	**563.395.486.870**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch	**24**	**179.625.567.140**	**185.427.342.583**	**507.055.896.825**	**563.395.486.870**
4. Giá vốn hàng bán	25	**125.962.711.918**	**145.355.281.331**	**373.183.138.877**	**407.308.809.815**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		**53.662.855.222**	**40.072.061.252**	**133.872.757.948**	**156.086.677.055**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	105.222.278.887	4.636.514.953	113.762.921.165	86.129.046.042
7. Chi phí tài chính	27	56.529.231.649	55.239.801.441	175.995.320.478	176.676.857.002
Trong đó: Chi phí lãi vay		*57.703.941.730*	*52.135.299.672*	*172.016.058.640*	*169.015.292.157*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(2.254.016.595)	(3.659.311.256)	(4.086.541.638)	(10.563.043.641)
9. Chi phí bán hàng	28	11.462.288.168	10.019.938.862	30.402.978.782	25.487.875.832
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	20.426.018.063	21.144.017.997	56.986.319.385	59.125.159.300
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		**68.213.579.634**	**(45.354.493.351)**	**(19.835.481.170)**	**(29.637.212.678)**
12. Thu nhập khác	30	517.978.915	112.247.670	1.136.402.866	2.903.779.072
13. Chi phí khác	31	4.666.364.108	4.813.795.309	6.491.533.500	7.086.816.874
14. Lợi nhuận khác		**(4.148.385.193)**	**(4.701.547.639)**	**(5.355.130.634)**	**(4.183.037.802)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		**64.065.194.441**	**(50.056.040.990)**	**(25.190.611.804)**	**(33.820.250.480)**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		6.925.076.593	(8.232.255.156)	9.802.747.023	7.306.738.157
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(2.606.672.860)	(159.127.458)	(172.584.720)	(453.555.148)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		**59.746.790.708**	**(41.664.658.376)**	**(34.820.774.107)**	**(40.673.433.489)**
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		**59.756.671.588**	**(41.104.964.673)**	**(34.801.554.515)**	**-39.896.887.972**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		**(9.880.880)**	**(559.693.703)**	**(19.219.592)**	**(776.545.517)**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	**614**	**(423)**	**(358)**	**(410)**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này*	
			Năm nay	**Năm trước**
			VND	**VND**
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(25.190.611.804)***	***(33.820.250.480)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***124.434.194.104***	***162.252.336.104***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		61.093.884.099	68.352.223.706
03	- Các khoản dự phòng		(4.000.000)	728.837.291
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(108.671.748.635)	(75.844.017.050)
06	- Chi phí lãi vay		172.016.058.640	169.015.292.157
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***99.243.582.300***	***128.432.085.624***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		425.269.032.008	(193.775.931.945)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(5.404.095.616)	(397.380.163)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(7.353.266.920)	47.672.838.339
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		12.571.103.397	25.344.567.006
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(280.529.000.000)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(177.420.719.949)	(167.618.236.642)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.967.887.471)	(15.346.213.243)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***22.408.747.749***	***(175.688.271.024)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(31.939.415.483)	(66.088.861.406)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	419.104.470
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(280.529.000.000)	(33.150.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		319.325.305.634	25.590.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(596.714.963.162)	(125.170.144.358)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		371.134.174.800	159.500.742.800
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.761.067.007	5.050.307.763
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(208.962.831.204)***	***(33.848.850.731)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này*	
			Năm nay	**Năm trước**
			VND	**VND**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ chủ sở hữu		-	6.495.519.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.050.551.857.854	851.443.134.746
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.393.929.594.839)	(705.659.494.027)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(343.377.736.985)***	***152.279.159.719***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(529.931.820.440)**	**(57.257.962.036)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**545.243.738.078**	**91.142.917.268**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**03**	**15.311.917.638**	**33.884.955.232**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

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

- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có các Công ty con (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

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

- Công ty có các công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 bao gồm:

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

- **Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có công ty liên doanh, liên kết (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 của Công ty bao gồm:**

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.
Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:
- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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

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

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

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

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

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

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11. Thuê hoạt động

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

2.12. Chi phí trả trước

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

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

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Các khoản vay

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

2.15. Chi phí đi vay

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

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21. Giá vốn hàng bán

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

2.22. Chi phí tài chính

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

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

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.26. Thông tin bộ phận

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	286.070.882	729.590.433
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.930.377.456	36.414.728.459
Tiền đang chuyển	95.469.300	343.735.676
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	507.755.683.510
	15.311.917.638	**545.243.738.078**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.734.093	-	12.270.739.727	-
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	4.274.300.000	-	3.500.000.000	-
	2.734.093	-	**12.270.739.727**	-

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

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

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư cổ phiếu	**280.529.000.000**	-	-	-
- Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	280.529.000.000	-	-	-
	280.529.000.000	-	-	-

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	30/09/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor	Vương quốc Campuchia	49,00%	49,00%	7.958.173.964	49,00%	49,00%	9.125.387.049
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Tỉnh Bến Tre	34,06%	34,06%	36.366.151.085	34,06%	34,06%	41.916.719.717
- Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	32,14%	32,14%	9.895.105.616	32,14%	32,14%	9.695.795.141
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	TPHCM	48,54%	48,54%	174.515.881.168	48,54%	48,54%	172.083.951.563
				228.735.311.833			**232.821.853.470**

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	121.810.000	-	121.810.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	112.621.000.000	-	112.621.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Sạch Ninh Thuận	35.463.176.175	-	35.463.176.175	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	2.037.679.783	(2.037.679.783)	2.037.679.783	(2.037.679.783)
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	6.712.351.852	-	6.712.351.852	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	326.663.378.430	-	-	-
	483.619.396.240	**(2.037.679.783)**	**156.956.017.810**	**(2.037.679.783)**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	45.835.733.373	-	281.070.648.561	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Và Xây Dựng Kim Kim Điền	-	-	10.000.000.000	-
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ Điện Lực - Khách sạn Du lịch Điện lực Vũng Tàu	1.048.825.000	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Coteccons	6.168.120.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	14.426.319.765	(1.326.960.350)	13.602.051.103	(1.326.960.350)
	67.478.998.138	**(1.326.960.350)**	**304.672.699.664**	**(1.326.960.350)**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	199.098.297.656		115.656.546.347	-
- Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	10.211.011.043	-	10.211.011.043	-
- Công ty TNHH Thương mại Công nghiệ Hekou Ming Cheng	6.927.255.000	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	25.373.345.814	(2.267.737.250)	18.495.390.582	(2.267.737.250)
	241.609.909.513	**(2.267.737.250)**	**144.362.947.972**	**(2.267.737.250)**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Triệu Phi Yến (*)	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
Các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	50.203.700.000	-	58.594.000.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	-	15.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	-	-	8.088.000.000	-
	82.203.700.000	**-**	**98.682.000.000**	**-**
b) Dài hạn				
Các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
	31.950.000.000	**-**	**42.000.000.000**	**-**

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

Bên đi vay	Số dư đến 30/09/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Triệu Phi Yến	16.500.000.000	Tháng 12/2025	10,6%	Tín chấp

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu người lao động tiền tạm ứng	61.849.635.847	-	46.007.582.677	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, lãi cho vay	32.518.429.231	-	30.701.220.206	-
- Ký cược, ký quỹ	118.129.305.000	-	229.629.705.122	-
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	5.791.380.916	-	15.252.550.834	-
- Các khoản chi hộ	58.841.373.657	-	44.343.292.686	-
- Phải thu khác	10.404.699.402	(2.239.794.809)	4.815.102.729	(2.227.327.569)
	287.534.824.053	**(2.239.794.809)**	**370.749.454.254**	**(2.227.327.569)**
Trong đó phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 33)	74.059.245.223	-	101.410.371.905	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	17.969.439.137	-	222.542.698.325	-
- Phải thu hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	34.750.000.000	-	34.750.000.000	-
	52.719.439.137	**-**	**257.292.698.325**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.099.563.277	-	5.082.577.977	-
- Công cụ, dụng cụ	1.192.981.743	-	939.638.094	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.309.040.071	-	286.063.112	-
- Thành phẩm	257.841.241	-	31.044.591	-
- Hàng hóa	1.091.794.288	-	1.207.801.230	-
	12.951.220.620	**-**	**7.547.125.004**	**-**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.930.547.832.416	148.869.388.767	50.342.042.294	5.478.024.713	18.097.989.249	2.153.335.277.439
Số tăng trong kỳ	*403.964.429*	*1.986.554.796*	*175.760.000*	*81.800.000*	*325.326.000*	*2.973.405.225*
- Mua trong kỳ	403.964.429	1.986.554.796	175.760.000	81.800.000	325.326.000	2.973.405.225
Số giảm trong kỳ	*(17.310.200.000)*	*(131.032.083)*	*(2.993.000.000)*	-	*(289.932.886)*	*(20.724.164.969)*
- Thanh lý, nhượng bán	-	(131.032.083)	(2.993.000.000)	-	(289.932.886)	(3.413.964.969)
- Phân loại lại	(17.310.200.000)	-	-	-	-	(17.310.200.000)
Số dư cuối kỳ	**1.913.641.596.845**	**150.724.911.480**	**47.524.802.294**	**5.559.824.713**	**18.133.382.363**	**2.135.584.517.695**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	330.510.287.203	82.820.068.656	34.428.609.695	4.251.234.124	13.848.771.096	465.858.970.774
Số tăng trong kỳ	*45.994.587.501*	*5.231.285.792*	*2.883.929.238*	*69.677.882*	*2.650.550.765*	*56.830.031.178*
- Khấu hao trong kỳ	45.994.587.501	5.231.285.792	2.883.929.238	69.677.882	2.650.550.765	56.830.031.178
Số giảm trong kỳ	-	*(44.771.365)*	*(1.671.091.622)*	-	*(228.710.538)*	*(1.944.573.525)*
- Thanh lý, nhượng bán	-	(44.771.365)	(1.671.091.622)	-	(228.710.538)	(1.944.573.525)
Số dư cuối kỳ	**376.504.874.704**	**88.006.583.083**	**35.641.447.311**	**4.320.912.006**	**16.270.611.323**	**520.744.428.427**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.600.037.545.213	66.049.320.111	15.913.432.599	1.226.790.589	4.249.218.153	1.687.476.306.665
Tại ngày cuối kỳ	**1.537.136.722.141**	**62.718.328.397**	**11.883.354.983**	**1.238.912.707**	**1.862.771.040**	**1.614.840.089.268**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	4.058.377.778	4.058.377.778
- Mua trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**4.058.377.778**	**4.058.377.778**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	206.300.872	206.300.872
- Khấu hao trong kỳ	304.378.335	304.378.335
Số dư cuối kỳ	**510.679.207**	**510.679.207**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	3.852.076.906	3.852.076.906
Tại ngày cuối kỳ	**3.547.698.571**	**3.547.698.571**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	137.645.730.498	16.573.663.881	778.308.995	154.997.703.374
- Mua trong kỳ	-	307.620.000	-	307.620.000
- Phân loại lại	17.310.200.000	-	-	17.310.200.000
Số dư cuối kỳ	**154.955.930.498**	**16.881.283.881**	**778.308.995**	**172.615.523.374**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	29.060.847.837	5.163.277.553	662.169.662	34.886.295.052
- Khấu hao trong kỳ	2.240.551.391	1.151.213.091	47.861.632	3.439.626.114
Số dư cuối kỳ	**31.301.399.228**	**6.314.490.644**	**710.031.294**	**38.325.921.166**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	108.584.882.661	11.410.386.328	116.139.333	120.111.408.322
Tại ngày cuối kỳ	**123.654.531.270**	**10.566.793.237**	**68.277.701**	**134.289.602.208**

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- *Dự án sáp nhập Khu du lịch Thung lũng tình yêu - Đồi Mộng Mơ - Đồi Thống Nhất*	*398.093.193.063*	*380.946.232.831*
- *Dự án cải tạo sửa chữa TTC Phan Thiết*	*26.799.164.343*	*22.806.094.387*
- *Công trình khác*	*16.784.980.459*	*8.285.576.780*
	441.677.337.865	**412.037.903.998**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.793.273.858	1.649.341.748
- Chi phí sửa chữa, bảo trì	1.048.032.882	646.657.756
- Chi phí bảo hiểm	362.469.291	461.253.236
- Chi phí thuê đất, mặt bằng	901.478.546	-
- Các khoản khác	1.405.670.697	522.009.535
	5.510.925.274	**3.279.262.275**
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.378.045.923	42.924.727.581
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	3.339.999.923	4.163.209.889
- Chi phí thuê đất trả trước chờ phân bổ	3.106.508.260	3.195.265.639
- Lợi thế thương mại phát sinh từ sáp nhập Công ty Du lịch Bình Thuận (*)	431.551.197	1.726.204.752
- Các khoản khác	1.084.921.671	134.385.509
	37.341.026.974	**52.143.793.370**

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

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu kỳ	7.873.952.930	18.998.310.977
- Giảm do thoái vốn Công ty con	(942.639.977)	(11.124.358.047)
- Số dư cuối kỳ	**6.931.312.953**	**7.873.952.930**
Giá trị hao mòn lũy kế		
- Số dư đầu kỳ	5.449.334.606	10.194.190.815
- Số phân bổ trong kỳ	519.848.472	1.757.965.732
- Giảm do thoái vốn Công ty con	(754.111.984)	(6.502.821.941)
- Số dư cuối kỳ	**5.215.071.094**	**5.449.334.606**
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu kỳ	**2.424.618.324**	**8.804.120.162**
- Số dư cuối kỳ	**1.716.241.859**	**2.424.618.324**

16. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- ***Vay ngắn hạn***	***494.746.725.032***	***494.746.725.032***	***842.695.719.453***	***757.812.627.671***	***579.629.816.814***	***579.629.816.814***
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công						
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*89.608.990.937*	*89.608.990.937*	*145.105.805.226*	*144.814.621.655*	*89.900.174.508*	*89.900.174.508*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM*	*29.895.372.943*	*29.895.372.943*	*65.100.325.607*	*57.080.658.600*	*37.915.039.950*	*37.915.039.950*
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định*	*32.797.022.644*	*32.797.022.644*	*48.080.034.862*	*45.977.057.506*	*34.900.000.000*	*34.900.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*79.923.728.974*	*79.923.728.974*	*120.563.619.931*	*100.615.450.797*	*99.871.898.108*	*99.871.898.108*
+ *Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC*	*3.810.000.000*	*3.810.000.000*	*400.000.000*	-	*4.210.000.000*	*4.210.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Thành Thành Nam*	-	-	*5.300.000.000*	*321.000.000*	*4.979.000.000*	*4.979.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công*	*7.000.000.000*	*7.000.000.000*	*9.000.000.000*	*11.000.000.000*	*5.000.000.000*	*5.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh*	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	*29.000.000.000*	*5.000.000.000*	*27.000.000.000*	*27.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công*	*4.890.000.000*	*4.890.000.000*	*35.610.000.000*	*40.500.000.000*	-	-
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre*	-	-	*4.860.000.000*	*3.450.000.000*	*1.410.000.000*	*1.410.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*16.480.000.000*	*16.480.000.000*	*7.750.000.000*	*10.700.000.000*	*13.530.000.000*	*13.530.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	*7.279.782.200*	*7.279.782.200*	*17.890.000.000*	*7.186.000.000*	*17.983.782.200*	*17.983.782.200*
+ *Vay cá nhân*	*14.200.000.000*	*14.200.000.000*	-	*14.200.000.000*	-	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM*	*34.999.573.060*	*34.999.573.060*	*49.326.066.669*	*57.717.385.682*	*26.608.254.047*	*26.608.254.047*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình*	-	-	*10.970.618.151*	*867.445.639*	*10.103.172.512*	*10.103.172.512*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*	-	-	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*29.758.252.767*	*29.758.252.767*	*93.231.913.106*	*70.625.382.539*	*52.364.783.334*	*52.364.783.334*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*21.775.000.000*	*21.775.000.000*	*100.000.000*	*21.875.000.000*	-	-
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre*	*3.250.000.000*	*3.250.000.000*	*13.660.000.000*	*10.980.000.000*	*5.930.000.000*	*5.930.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công*	-	-	*6.400.000.000*	-	*6.400.000.000*	*6.400.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình*	*500.000.000*	*500.000.000*	*300.000.000*	-	*800.000.000*	*800.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận*	*930.000.000*	*930.000.000*	-	*500.000.000*	*430.000.000*	*430.000.000*
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC						
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*1.917.510.177*	*1.917.510.177*	*6.974.402.332*	*6.939.348.502*	*1.952.564.007*	*1.952.564.007*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM*	*19.949.345.910*	*19.949.345.910*	*37.076.936.680*	*34.209.761.399*	*22.816.521.191*	*22.816.521.191*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	-	-	*770.000.000*	*70.000.000*	*700.000.000*	*700.000.000*

	01/01/2025		Trong năm		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn (tiếp theo)						
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận*	*34.146.042.400*	*34.146.042.400*	*55.589.551.075*	*59.611.697.684*	*30.123.895.791*	*30.123.895.791*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*15.314.676.857*	*15.314.676.857*	*52.856.342.508*	*32.672.330.458*	*35.498.688.907*	*35.498.688.907*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*7.299.426.163*	*7.299.426.163*	*19.894.103.306*	*19.899.487.210*	*7.294.042.259*	*7.294.042.259*
+ *Trường Đại học Yersin Đà Lạt*	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*	-	-	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*	-	-	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	*427.000.000*	*427.000.000*	*2.786.000.000*	-	*3.213.000.000*	*3.213.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*3.595.000.000*	*3.595.000.000*	*1.150.000.000*		*4.745.000.000*	*4.745.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC*	-	-	*1.800.000.000*	-	*1.800.000.000*	*1.800.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre*	-	-	*450.000.000*	*300.000.000*	*150.000.000*	*150.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận*	-	-	*700.000.000*	*700.000.000*	-	-
- ***Vay và nợ dài hạn đến hạn trả***	***644.752.869.260***	***644.752.869.260***	***110.814.632.471***	***580.380.413.184***	***175.187.088.547***	***175.187.088.547***
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công						
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*4.714.579.793*	*4.714.579.793*	*2.145.285.073*	*4.259.591.074*	*2.600.273.792*	*2.600.273.792*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	-	-	*8.550.000.000*	-	*8.550.000.000*	*8.550.000.000*
+ *Vay cá nhân*	*32.944.147.637*	*32.944.147.637*	-	*595.044.310*	*32.349.103.327*	*32.349.103.327*
+ *Trái phiếu đến hạn trả*	*499.936.050.213*	*499.936.050.213*	-	*499.936.050.213*	-	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM*	*21.308.881.516*	*21.308.881.516*	*12.203.536.137*	*16.141.036.137*	*17.371.381.516*	*17.371.381.516*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình*	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*	*10.112.134.943*	*2.902.632.123*	*13.209.502.820*	*13.209.502.820*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng*	*23.692.310.000*	*23.692.310.000*	*26.076.930.000*	*15.000.000.000*	*34.769.240.000*	*34.769.240.000*
+ *Vay cá nhân*	*3.900.000.000*	*3.900.000.000*	-	*1.900.000.000*	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận*	*5.949.851.009*	*5.949.851.009*	*8.500.000.000*	*5.949.851.009*	*8.500.000.000*	*8.500.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*35.660.410.000*	*35.660.410.000*	*31.491.766.999*	*25.711.228.999*	*41.440.948.000*	*41.440.948.000*
+ *Ngân hàng TMCP Phát Triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn*	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	*11.250.000.000*	*7.500.000.000*	*13.750.000.000*	*13.750.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa*	*56.448.000*	*56.448.000*	*42.336.000*	*42.336.000*	*56.448.000*	*56.448.000*
+ *Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM*	*590.191.092*	*590.191.092*	*442.643.319*	*442.643.319*	*590.191.092*	*590.191.092*
	1.139.499.594.292	**1.139.499.594.292**	**953.510.351.924**	**1.338.193.040.855**	**754.816.905.361**	**754.816.905.361**

	01/01/2025		Trong năm		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- ***Vay dài hạn***	***2.434.782.372.302***	***2.434.782.372.302***	***207.856.138.401***	***636.116.967.168***	***2.006.521.543.535***	***2.006.521.543.535***
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công						
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*9.046.918.944*	*9.046.918.944*	*5.884.968.621*	*4.259.591.074*	*10.672.296.491*	*10.672.296.491*
+ *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công*	-	-	*6.000.000.000*	-	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*12.078.104.808*	*12.078.104.808*	*8.550.000.000*	*12.078.104.808*	*8.550.000.000*	*8.550.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công*	*500.000.000*	*500.000.000*	*44.390.000.000*	*500.000.000*	*44.390.000.000*	*44.390.000.000*
+ *Trái phiếu thường VNGB2124001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tư vấn phát hành*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*	-	*500.000.000.000*	-	-
+ *Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2124001*	*(63.949.787)*	*(63.949.787)*	-	*(63.949.787)*	-	-
+ *Trái phiếu thường VNGB2427001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tư vấn phát hành*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*	-	-	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
+ *Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2427001*	*(8.836.073.059)*	*(8.836.073.059)*	*(970.794.519)*	*(3.644.356.160)*	*(6.162.511.418)*	*(6.162.511.418)*
+ *Vay cá nhân*	*60.654.052.710*	*60.654.052.710*	*4.426.060.315*	*28.556.449.537*	*36.523.663.488*	*36.523.663.488*
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM*	*71.130.408.176*	*71.130.408.176*	-	*16.141.036.137*	*54.989.372.039*	*54.989.372.039*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình*	*102.000.000.000*	*102.000.000.000*	-	*2.902.632.123*	*99.097.367.877*	*99.097.367.877*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng*	*467.000.000.000*	*467.000.000.000*	-	*15.000.000.000*	*452.000.000.000*	*452.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng*	*33.126.000.000*	*33.126.000.000*	*360.000.000*	-	*33.486.000.000*	*33.486.000.000*
+ *Công ty TNHH Palace Bình Thuận*	*21.950.000.000*	*21.950.000.000*	*36.285.000.000*	*1.070.000.000*	*57.165.000.000*	*57.165.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	-	-	*20.829.000.000*	-	*20.829.000.000*	*20.829.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận*	*92.000.000*	*92.000.000*		-	*92.000.000*	*92.000.000*
+ *Trường THPT Yersin Đà Lạt*	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*	-	*3.000.000.000*	-	-
+ *Trường Đại Học Yersin Đà Lạt*	*16.000.000.000*	*16.000.000.000*	-	*2.000.000.000*	*14.000.000.000*	*14.000.000.000*
+ *Vay cá nhân*	*58.475.000.000*	*58.475.000.000*	*950.000.000*	*8.010.000.000*	*51.415.000.000*	*51.415.000.000*
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận*	*19.529.608.223*	*19.529.608.223*	*2.634.410.306*	*5.949.851.009*	*16.214.167.520*	*16.214.167.520*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*451.351.829.869*	*451.351.829.869*	*998.729.988*	*25.711.228.999*	*426.639.330.858*	*426.639.330.858*
+ *Ngân hàng TPCP Phát Triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn*	*94.440.000.000*	*94.440.000.000*	-	*7.500.000.000*	*86.940.000.000*	*86.940.000.000*
+ *Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai*	-	-	*77.430.000.000*	*5.420.100.000*	*72.009.900.000*	*72.009.900.000*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa*	*225.792.000*	*225.792.000*		*42.336.000*	*183.456.000*	*183.456.000*
+ *Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM*	*2.409.946.971*	*2.409.946.971*	-	*442.643.319*	*1.967.303.652*	*1.967.303.652*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*	-	-	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*
+ *Vay cá nhân*	*16.672.733.447*	*16.672.733.447*	*88.763.690*	*1.241.300.109*	*15.520.197.028*	*15.520.197.028*
	2.434.782.372.302	**2.434.782.372.302**	**207.856.138.401**	**636.116.967.168**	**2.006.521.543.535**	**2.006.521.543.535**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(644.752.869.260)	(644.752.869.260)	(110.814.632.471)	(580.380.413.184)	(175.187.088.547)	(175.187.088.547)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.790.029.503.042**	**1.790.029.503.042**			**1.831.334.454.988**	**1.831.334.454.988**

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
				VND	VND
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công					
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*VND*	*7,7 - 8,2%*	*Tài sản (1)*	*89.900.174.508*	*89.608.990.937*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM*	*VND*	*7 - 8%*	*Tài sản (2)*	*37.915.039.950*	*29.895.372.943*
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định*	*VND*	*7% - 7,9%*	*Tài sản (5)*	*34.900.000.000*	*32.797.022.644*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*VND*	*6,7%*	*Tài sản (10)*	*99.871.898.108*	*79.923.728.974*
+ *Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC*	*VND*	*10,0%*	*Tín chấp*	*4.210.000.000*	*3.810.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Thành Thành Nam*	*VND*	*9,6%*	*Tín chấp*	*4.979.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công*	*VND*	*9,0%*	*Tín chấp*	*5.000.000.000*	*7.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh*	*VND*	*9 - 10,5%*	*Tín chấp*	*27.000.000.000*	*3.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công*	*VND*		*Tín chấp*	-	*4.890.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*1.410.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*13.530.000.000*	*16.480.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*17.983.782.200*	*7.279.782.200*
+ *Vay cá nhân*	*VND*		*Tín chấp*	-	*14.200.000.000*
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng					
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM*	*VND*	*7% - 8%*	*Tài sản (3)*	*26.608.254.047*	*34.999.573.060*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình*	*VND*	*7,7%*	*Tài sản (8)*	*10.103.172.512*	-
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng*	*VND*	*7,5%*	*Tài sản (10)*	*20.000.000.000*	*20.000.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*VND*	*7,5%*	*Tài sản (10)*	*52.364.783.334*	*29.758.252.767*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*VND*		*Tín chấp*	-	*21.775.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre*	*VND*	*10%*	*Tín chấp*	*5.930.000.000*	*3.250.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công*	*VND*	*8,5%*	*Tín chấp*	*6.400.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*800.000.000*	*500.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận*	*VND*	*13,1%*	*Tín chấp*	*430.000.000*	*930.000.000*
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC					
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*VND*	*8,5% - 9%*	*Tín chấp*	*1.952.564.007*	*1.917.510.177*
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM*	*VND*	*7%*	*Tín chấp*	*22.816.521.191*	*19.949.345.910*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*700.000.000*	-
Công ty TNHH Du lịch TTC					
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận*	*VND*	*6,8%*	*Tài sản (5)*	*30.123.895.791*	*34.146.042.400*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*VND*	*8,2%*	*Tài sản (6)*	*35.498.688.907*	*15.314.676.857*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi*	*VND*	*8%*	*Tài sản (7)*	*7.294.042.259*	*7.299.426.163*
+ *Trường Đại học Yersin Đà Lạt*	*VND*	*7%*	*Tín chấp*	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*VND*	*9,50%*	*Tín chấp*	*6.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*3.213.000.000*	*427.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*VND*	*9,5%*	*Tín chấp*	*4.745.000.000*	*3.595.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC*	*VND*	*10,0%*	*Tín chấp*	*1.800.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre*	*VND*	*10,0%*	*Tín chấp*	*150.000.000*	-
				579.629.816.814	**494.746.725.032**

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	30/09/2025	01/01/2025
					VND	VND
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công						
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*VND*	*8,2% - 10,8%*	*2028*	*Tài sản (1)*	*10.672.296.491*	*9.046.918.944*
+ *Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công*	*VND*	*8,0%*	*2027*	*Tín chấp*	*6.000.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*VND*	*9,5% - 10%*	*2027*	*Tín chấp*	*8.550.000.000*	*12.078.104.808*
+ *Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công*	*VND*	*8,5 - 10%*	*2027*	*Tín chấp*	*44.390.000.000*	*500.000.000*
+ *Trái phiếu thường VNGB2124001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tư vấn phát hành*	*VND*	*0,0%*	*2025*	*Tài sản (9)*	-	*499.936.050.213*
+ *Trái phiếu thường VNGB2427001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tư vấn phát hành*	*VND*	*10,98%*	*2025*	*Tài sản (9)*	*493.837.488.582*	*491.163.926.941*
+ *Vay cá nhân*	*VND*	*6 - 12%*	*2025*	*Tín chấp*	*36.523.663.488*	*60.654.052.710*
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM*	*VND*	*10,0%*	*2030*	*Tài sản (3)*	*54.989.372.039*	*71.130.408.176*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình*	*VND*	*9,8%*	*2032*	*Tài sản (8)*	*99.097.367.877*	*102.000.000.000*
+ *Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng*	*VND*	*9%*	*2038*	*Tài sản (10)*	*452.000.000.000*	*467.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng*	*VND*	*10%*	*2026*	*Tín chấp*	*33.486.000.000*	*33.126.000.000*
+ *Công ty TNHH Palace Bình Thuận*	*VND*	*10%*	*2026*	*Tín chấp*	*57.165.000.000*	*21.950.000.000*
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú*	*VND*	*9,5%*	*2027*	*Tín chấp*	*20.829.000.000*	-
+ *Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận*	*VND*	*11%*	*2026*	*Tín chấp*	*92.000.000*	*92.000.000*
+ *Trường THPT Yersin Đà Lạt*	*VND*			*Tín chấp*	-	*3.000.000.000*
+ *Trường Đại Học Yersin Đà Lạt*	*VND*	*7%*	*2027*	*Tín chấp*	*14.000.000.000*	*16.000.000.000*
+ *Vay cá nhân*	*VND*	*3% - 12%*	*2026-2027*	*Tín chấp*	*51.415.000.000*	*58.475.000.000*
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận*	*VND*	*9% - 9,3%*	*2031*	*Tài sản (5)*	*16.214.167.520*	*19.529.608.223*
+ *Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk*	*VND*	*9,5%*	*2034*	*Tài sản (4)*	*426.639.330.858*	*451.351.829.869*
+ *Ngân hàng TPCP Phát Triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn*	*VND*	*10,0%*	*2029*	*Tài sản (11)*	*86.940.000.000*	*94.440.000.000*
+ *Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai*	*VND*	*6,54% - 6,63%*	*2028*	*Tín chấp*	*72.009.900.000*	-
+ *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa*	*VND*	*8%*	*2028*	*Tài sản (12)*	*183.456.000*	*225.792.000*
+ *Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín*	*VND*	*10%*	*2026*	*Tín chấp*	*4.000.000.000*	*4.000.000.000*
+ *Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM*	*VND*	*8%*	*2029*	*Tín chấp*	*1.967.303.652*	*2.409.946.971*
+ *Vay cá nhân*	*VND*	*11% - 12%*	*2027*	*Tín chấp*	*15.520.197.028*	*16.672.733.447*
					2.006.521.543.535	**2.434.782.372.302**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(175.187.088.547)	(644.752.869.260)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**1.831.334.454.988**	**1.790.029.503.042**

(1) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU306070, số vào sổ cấp GCN: CT07385 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2014 thuộc sở hữu của Công ty CP Toàn Hải Vân; Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú : bao gồm 3 bất động sản theo các GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số BL 324358, số vào sổ cấp GCN: CT 04034 do TUQ Chủ tịch Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/12/2013, BL 324359 số vào sổ cấp GCN: CT 04033 do TUQ Chủ tịch Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/12/2013, CK 818473 số vào sổ cấp GCN: CT 13634 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/10/2017; 3.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng của Bà Huỳnh Bích Ngọc do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành; 4.500.000 Cổ phiếu của Ông Đặng Hồng Anh do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành.

(2) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh: Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 3104, tờ bản đồ số 2, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

(3) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình khách sạn Ngọc Lan tại thửa đất số 4, TBĐ số 12, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường 1, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình gắn liền với đất tại Khu du lịch Đồi Mộng Mơ trên thửa đất Lô B3, TBĐ số: Khoảnh 507, Tiểu khu 144B, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải gắn liền với Khu du lịch Thung lũng Tình yêu, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền định đoạt và/hoặc quyền tài sản khác liên quan đến Khu du lịch Thung lũng Tình yêu; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1792, TBĐ số 50, thửa đất số 1514, TBĐ số 50 và thửa đất số C2-02, TBĐ số 00 - Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam; Tài sản gắn liền với đất (toàn bộ công trình khách sạn TTC Hội An); Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 546660 ngày 17/11/2017; Toàn bộ máy móc thiết bị và phương tiện vận tải hình thành từ Dự án; Quyền tài sản phát sinh từ việc khai thác Khu du lịch Thung lũng Tình yêu – Đồi Mộng Mơ, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

(4) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố 9 Đông Cát, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (Toàn bộ Dự án Khu du lịch Dốc Lết tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DN 329143 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/03/2024.

(5) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Công trình TTC Palace Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.

(6) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du Lịch TTC: thửa đất số 37, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP14, Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: KP1, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP3, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

(7) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Trung tâm Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.

(8) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình tài sản trên đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Khu đồi dương, phường Hưng Long, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; 7.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành; và các Hợp đồng tiền gửi tại OCB của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng.

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

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

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

- Tài sản của Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng gồm: Tất cả các quyền tài sản có được từ Khu Vui Chơi TTC World TLTY-ĐMM bao gồm quyền tài sản hợp pháp phát sinh từ Chấp Thuận dự án; Tất cả các quyền, quyền tài sản, lợi ích, nguồn thu, quyền nhận các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản tiền lãi, các khoản tiền phạt, tiền bồi thường, thiệt hại, tiền bồi hoàn, và giá trị tăng thêm từ việc khai thác và sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến Khu Vui Chơi TTC World TLTY-ĐMM; Số dư có tài khoản ngân hàng, hợp đồng tiền gửi; Tất cả các quyền, lợi ích , các khoản bồi thường, thanh toán khác.

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

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

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	47.020.731.502	47.020.731.502	37.291.677.812	37.291.677.812
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-	5.334.220.000	5.334.220.000
- Công ty TNHH Công Nghệ Và Giải Pháp CMC Sài Gòn	2.592.935.427	2.592.935.427	3.892.935.427	3.892.935.427
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ	-	-	9.250.000.000	9.250.000.000
- Phải trả nhà cung cấp khác	42.433.321.640	42.433.321.640	76.617.323.988	76.617.323.988
	92.046.988.569	**92.046.988.569**	**132.386.157.227**	**132.386.157.227**
b) Phải trả người bán dài hạn				
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	12.049.941.069	-	12.549.941.069	-
	12.049.941.069	**-**	**12.549.941.069**	**-**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bà Huỳnh Thị Xuân Chinh	115.000	4.495.700.000
- Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	7.664.522.000	10.309.726.027
- Công ty TNHH Agoda	5.508.187.513	-
- Các bên liên quan (Thuyết minh 33)	24.550.371.310	26.941.567.810
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	14.049.596.553	8.880.478.335
	51.772.792.376	**50.627.472.172**
b) Dài hạn		
- Bà Huỳnh Thị Loan	4.461.475.000	4.632.340.000
	4.461.475.000	**4.632.340.000**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải trả				
- Thuế giá trị gia tăng	10.991.165.522	68.358.923.496	62.731.441.063	16.618.647.955
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	35.376.613	57.856.606	75.021.152	18.212.067
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.951.460.391	15.506.324.083	43.967.887.471	9.489.897.003
- Thuế thu nhập cá nhân	2.321.432.410	4.809.363.200	4.902.127.193	2.228.668.417
- Thuế tài nguyên	1.307.676	19.472.800	20.192.076	588.400
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.393.256.565	15.725.949.687	4.546.072.302	21.573.133.950
- Các loại thuế khác	1.784.768.189	3.652.683.586	3.217.022.916	2.220.428.859
	63.478.767.366	**108.130.573.458**	**119.459.764.173**	**52.149.576.651**
Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	90.658.207.696	36.989.257.892	33.312.090.577	94.335.375.011
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.674.659	-	2.674.659
- Thuế tài nguyên	-	34.630.950	552.000	34.078.950
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	30.024.000	-	30.024.000
- Các loại thuế khác	34.630.950	2.000.000	34.630.950	2.000.000
	90.692.838.646	**37.058.587.501**	**33.347.273.527**	**94.404.152.620**

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	14.329.120.899	34.304.160.968
- Chi phí thi công dự án Dốc Lết	14.390.305.854	14.609.305.854
- Phí dịch vụ chuyên nghiệp	6.945.453.330	2.168.905.254
- Thù lao HDDQT, lương tháng 13 và thưởng	2.428.040.268	1.443.609.984
- Chi phí phải trả khác	2.958.393.936	847.086.725
	41.051.314.287	**53.373.068.785**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.526.098.180	1.502.716.287
- Bảo hiểm xã hội	1.040.590.525	1.343.547.137
- Bảo hiểm y tế	286.895.649	233.492.720
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.222.544.590	6.295.244.590
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả tại Công ty mẹ	238.998.150	238.998.150
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả tại các Công ty con	296.811.123	296.811.123
- Các khoản phải trả phải nộp khác	57.026.472.527	96.957.607.767
+ *Phải trả nguồn phí phục vụ*	4.257.765.992	*3.394.733.900*
+ *Phải trả chi phí lãi vay*	51.983.603.681	*37.413.224.921*
+ Phải trả hợp tác kinh doanh Bà Tạ Thị Phương Trang (2)	-	46.000.000.000
+ *Phải trả khác*	*785.102.854*	*10.149.648.946*
	67.638.410.744	**106.868.417.774**
Trong đó phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 33)	39.658.035.576	28.625.431.848
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.041.880.000	4.721.180.000
- Phải trả hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình (1)	45.150.000.000	46.350.000.000
- Phải trả hợp tác kinh doanh Bà Tạ Thị Phương Trang (2)	46.000.000.000	-
	99.191.880.000	**51.071.180.000**

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

(2) Đây là khoản phải trả hợp tác kinh doanh theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư Số111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN ký với Bà Tạ Thị Phương Trang ngày 01 tháng 12 năm 2022 để đầu tư vào Khu du lịch Đồi Mộng Mơ và Khu du lịch Thung lũng Tình yêu. Theo đó, các bên được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**69.865.775**	**18.567.770.000**	**1.367.003.263**	**6.749.515.451**	**10.653.745.023**	**2.475.187.830**	**1.119.109.033.756**
Lợi nhuận kỳ trước	-	-	-	-	-	-	(39.896.887.972)	(776.545.517)	(40.673.433.489)
Góp vốn công ty con	-	-	-	-	-	-	-	6.495.519.000	6.495.519.000
Số dư tại ngày 30/09/2024	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**69.865.775**	**18.567.770.000**	**1.367.003.263**	**6.749.515.451**	**(29.243.142.949)**	**8.194.161.313**	**1.084.931.119.267**
Số dư đầu năm nay	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**69.865.775**	**18.567.770.000**	**1.367.003.263**	**6.749.515.451**	**13.049.131.903**	**4.596.486.301**	**1.123.625.719.107**
Lãi trong năm nay	-	-	(69.865.775)	-	-	-	(34.801.554.515)	(19.219.592)	(34.890.639.882)
Số dư tại ngày 30/09/2025	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**-**	**18.567.770.000**	**1.367.003.263**	**6.749.515.451**	**(21.752.422.612)**	**4.577.266.709**	**1.088.735.079.225**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
- *Cổ phiếu phổ thông*	*97.276.608*	*97.276.608*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
- *Cổ phiếu phổ thông*	*97.276.608*	*97.276.608*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.749.515.451	6.749.515.451
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.367.003.263	1.367.003.263
	8.116.518.714	**8.116.518.714**

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/09/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ	USD	10.023,00	79.319,02
Đồng Euro	EUR	520,00	-

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

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	11.710.481.877	36.326.611.252
Doanh thu cung cấp dịch vụ	166.366.772.967	147.333.891.792
Doanh thu khác	1.548.312.296	1.766.839.539
	179.625.567.140	**185.427.342.583**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.962.302.384	41.915.612.931
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	116.000.409.534	102.945.723.035
Giá vốn hoạt động khác	-	493.945.365
	125.962.711.918	**145.355.281.331**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.294.675.624	4.463.052.036
Lãi bán các khoản đầu tư, chứng khoán kinh doanh	101.856.890.068	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	172.528.165
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	70.713.195	934.752
	105.222.278.887	**4.636.514.953**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	57.703.941.730	52.135.299.672
Chi phí phát hành trái phiếu	1.230.867.578	2.308.401.825
Lỗ bán các khoản đầu tư tài chính, chứng khoán kinh doanh	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	8.570.006	462.102
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-
Lãi phạt thanh toán nợ vay trước hạn	-	-
(Hoàn nhập)/ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.414.147.665)	795.637.291
Lãi do đánh giá lại khoản đầu tư ban đầu	-	-
Chi phí tài chính khác	-	551
	56.529.231.649	**55.239.801.441**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.833.286	98.029.061
Chi phí nhân công	2.433.664.034	2.942.539.660
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.548.187	39.614.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.484.730.810	5.912.408.589
Chi phí khác bằng tiền	2.498.511.851	1.027.347.244
	11.462.288.168	**10.019.938.862**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	530.158.597	942.222.187
Chi phí nhân công	7.605.706.969	11.190.348.014
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.738.884.597	1.663.233.969
(Hoàn nhập)/ Chi phí dự phòng	(4.000.000)	-
Thuế, phí, và lệ phí	922.683.637	1.926.973.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.207.158.000	3.524.806.558
Chi phí khác bằng tiền	3.275.709.439	1.408.413.904
Phân bổ lợi thế thương mại	149.716.824	488.019.955
	20.426.018.063	**21.144.017.997**

30. THU NHẬP KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	495.227.222	-
Thu nhập khác	22.751.693	112.247.670
	517.978.915	**112.247.670**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024
	VND	VND
Chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	1.472.763.152	-
Các khoản bị phạt thuế, phạt hành chính	3.120.625.111	777.767.912
Chi phí lãi phạt hợp đồng	-	4.036.027.397
Chi phí khác	72.975.845	-
	4.666.364.108	**4.813.795.309**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(34.801.554.515)	(39.896.887.972)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(34.801.554.515)	(39.896.887.972)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	97.276.608	97.276.608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(358)**	**(410)**

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

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

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

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		**45.835.733.373**	**281.070.648.561**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	21.072.910.000	22.348.350.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	1.715.430.192	190.351.233.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	172.799.115	15.245.876.910
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	475.066.248	1.143.574.395
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	-	2.790.800.000
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	Công ty liên kết	153.087.375	119.688.875
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	15.983.527.100	19.772.290.043
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	1.339.409.816	608.259.698
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	2.059.188.757	2.587.179.757
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	269.326.000	478.255.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	-	15.060.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	324.252.761	250.045.398
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	723.845.002	31.290.231
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	1.097.885.207	570.097.254
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	35.910.000	158.320.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	377.785.800	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	25.000.000	26.300.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	7.650.000	39.028.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	2.660.000	24.535.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**199.098.297.656**	**115.656.546.347**
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	6.846.323.155	2.080.760.192
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	66.214.013.625	26.849.019.327
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	28.952.451.389	5.589.756.128
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	38.850.537.473	51.159.502.208
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	24.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	5.951.810.931	9.977.508.492
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	27.743.161.083	20.000.000.000

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**65.703.700.000**	**82.182.000.000**
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	50.203.700.000	58.594.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	15.500.000.000	15.500.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	-	8.088.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn:

Bên đi vay	Số dư đến 30/09/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	50.203.700.000	Tháng 12/2025	10,8% - 12%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	Tháng 5 - 12/2025	11 - 12,5%	Tín chấp
	65.703.700.000			

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu về cho vay dài hạn		**31.950.000.000**	**42.000.000.000**
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	31.950.000.000	42.000.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn:

Bên đi vay	Số dư đến 30/09/2025	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	Tháng 12/2026	12,60%	Tín chấp

Phải thu khác ngắn hạn		**74.059.245.223**	**101.410.371.905**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	168.325.171	147.945.205
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	22.546.296	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	9.666.000	588.145.700
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	446.811.611	1.983.395.230
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	28.347.355.044	36.269.996.021
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	9.598.642.742	1.018.033.016
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	298.296	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	14.048.013.700	60.757.787.680
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	645.069.053	645.069.053
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	9.770.533.650	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	872.549	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	11.000.000.000	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	1.111.111	-
Phải thu khác dài hạn		**34.750.000.000**	**34.750.000.000**
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	34.750.000.000	34.750.000.000

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		**47.020.731.502**	**37.291.677.812**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	30.566.828.695	32.993.003.095
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	33.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	1.691.884.606	2.006.961.374
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	139.366.063	1.079.441.130
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	482.345.000	614.736.300
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	801.372.001	540.140.913
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập	61.086.680	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	7.557.959.176	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	400.000	24.395.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	1.048.884.275	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	4.670.605.006	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**24.550.371.310**	**26.941.567.810**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	2.900.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	12.025.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	-	2.551.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	204.829.310	1.909.525.330
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	5.000.000.000	9.550.841.110
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	8.765.337.000	12.927.301.370
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	-	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	7.418.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	43.000	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	-	-
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập	812.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		**39.658.035.576**	**28.625.431.848**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	2.116.369.860	702.006.847
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	475.890.412	94.684.932
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	20.511.733.694	15.852.409.954
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	884.152.436	21.344.220
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	1.564.300.714	908.826.741
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	153.849.073	97.200.167
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	3.094.527.806	2.128.084.523
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	2.306.301.370	-

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)			
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	20.136.986	128.800.548
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	533.095.892	308.342.466
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	2.079.093.149	7.494.838.303
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	3.061.684.927	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	478.599.998	101.030.136
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	354.080.086	-
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	154.520.548	141.369.863
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	1.869.698.625	646.493.148
Phải trả dài hạn khác		**45.150.000.000**	**46.350.000.000**
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	45.150.000.000	46.350.000.000
Vay ngắn hạn		**104.801.782.200**	**97.014.887.008**
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Cổ đông lớn	4.210.000.000	3.810.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	5.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty liên kết	27.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Công ty liên kết	-	4.890.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	7.340.000.000	3.250.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	18.275.000.000	41.850.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	21.996.782.200	8.206.782.200
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	430.000.000	930.000.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	14.550.000.000	18.078.104.808

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Vay dài hạn		**173.962.000.000**	**90.746.104.808**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	44.390.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty liên kết	4.000.000.000	16.078.104.808
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	33.486.000.000	33.126.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	57.165.000.000	21.950.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	Công ty cùng tập đoàn	92.000.000	92.000.000
Trường THPT Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	-	3.000.000.000
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	14.000.000.000	16.000.000.000

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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