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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số: 08 /2026/CBTT-TTCT *No: 08/2026/CBTT-TTCT*	TP.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026 *HCMC, 31 March 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
   - Điện thoại liên hệ/*Tel:* 1900 55 88 55
   - E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn
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 đã được kiểm toán năm 2025 và Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses Audited Financial Statements 2025 and Official Letter Explaining the Changes of Net Profit After Tax for 2025 (***Attached documents***)
3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn https://ttchospitality.vn /*This information was published on the Company's website on March 31, 2026, at the following link: https://ttchospitality.vn*

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

PHAN THỊ HỒNG VÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ trang 07 đến trang 60 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2025.

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

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại: Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 972.766.080.000 đồng, chia thành 97.276.608 cổ phần, với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Nguyễn Thúy Vân	Thành viên độc lập	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Ông Trần Mến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 30/9/2025
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/6/2025 Miễn nhiệm ngày 26/10/2025

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thúy Vân	Chủ tịch	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Ông Trần Mến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến 19/06/2025 là Bà Phan Thị Hồng Vân; trong giai đoạn từ ngày 19/06/2025 đến 31/12/2025 và cho đến thời điểm lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Quốc Việt và Bà Phan Thị Hồng Vân.

Kế toán trưởng

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và cho đến ngày lập Báo cáo này là Ông Bùi Tấn Khải.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực và hợp lý;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 68/2024/TT-BTC và thông tư số 18/2025/TT-BTC, thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 07 đến trang 60. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Nguyễn Công Việt
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T: +84 24 5678 3999
E: uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 69 /2026/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 60, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số 11950306/E-67722224 ngày 31/03/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Quang Nghĩa	**Nguyễn Thị Thùy Trang**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1	Giấy CNĐKHN kiểm toán số 4710-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**942.814.780.097**	**1.146.135.003.460**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**3.053.494.826**	**524.650.209.858**
Tiền	111		3.053.494.826	24.650.209.858
Các khoản tương đương tiền	112		-	500.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**7**	**108.360.640.000**	**12.270.739.727**
Chứng khoán kinh doanh	121	7.2	108.360.640.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.1	-	12.270.739.727
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**794.141.647.249**	**605.349.504.898**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	89.172.529.452	21.687.549.936
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	502.538.471.959	212.291.564.090
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	50.000.000.000	87.167.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	153.954.582.192	285.428.629.972
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.523.936.354)	(1.225.239.100)
Hàng tồn kho	**140**	**12**	**1.217.176.026**	**1.236.458.652**
Hàng tồn kho	141		1.217.176.026	1.236.458.652
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**36.041.821.996**	**2.628.090.325**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	589.079.888	482.891.970
Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.452.742.108	2.145.198.355
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.743.066.894.249**	**1.727.434.874.733**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**115.840.423.405**	**278.639.722.161**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	79.383.000.000	89.433.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11	36.457.423.405	189.206.722.161
Tài sản cố định	**220**		**133.713.180.274**	**126.879.422.512**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	104.930.666.173	96.295.348.301
- Nguyên giá	*222*		*195.902.059.157*	*180.757.611.312*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(90.971.392.984)*	*(84.462.263.011)*
Tài sản cố định vô hình	227	14	28.782.514.101	30.584.074.211
- Nguyên giá	*228*		*46.869.935.812*	*46.780.235.812*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(18.087.421.711)*	*(16.196.161.601)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**15**	**388.888.889**	**1.883.836.725**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		388.888.889	1.883.836.725
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**7**	**1.487.073.697.326**	**1.315.503.124.613**
Đầu tư vào công ty con	251	7.3	1.218.305.809.312	1.229.266.809.312
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7.3	64.734.954.724	64.734.954.724
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.3	222.789.041.605	36.669.471.175
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	7.3	(19.256.108.315)	(15.668.110.598)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7.1	500.000.000	500.000.000
Tài sản dài hạn khác	**260**		**6.050.704.355**	**4.528.768.722**
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	4.918.834.913	3.405.657.417
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	33	1.131.869.442	1.123.111.305
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**2.685.881.674.346**	**2.873.569.878.193**

Mẫu số B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.427.164.616.495**	**1.655.393.198.168**
Nợ ngắn hạn	**310**		**833.375.735.287**	**1.057.973.037.479**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	8.521.060.376	41.024.607.479
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	202.740.385.696	82.848.367.309
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	42.429.485.130	24.554.673.459
Phải trả người lao động	314		2.909.859.048	730.487.105
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	17.165.670.450	30.814.381.295
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	33.657.239.667	14.945.247.909
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	42.998.162.155	31.573.969.371
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	482.952.244.554	831.479.675.341
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.628.211	1.628.211
Nợ dài hạn	**330**		**593.788.881.208**	**597.420.160.689**
Phải trả dài hạn khác	337	19	59.487.404.716	61.635.884.716
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	534.301.476.492	535.784.275.973
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.258.717.057.851**	**1.218.176.680.025**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**24**	**1.258.717.057.851**	**1.218.176.680.025**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		972.766.080.000	972.766.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*972.766.080.000*	*972.766.080.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		106.459.866.414	106.459.866.414
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.719.655.738	6.719.655.738
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		172.771.455.699	132.231.077.873
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*132.231.077.873*	*128.179.117.060*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*40.540.377.826*	*4.051.960.813*
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.685.881.674.346**	**2.873.569.878.193**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

Mẫu số B02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**25**	**311.896.363.839**	**328.334.829.417**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	**10**		**311.896.363.839**	**328.334.829.417**
Giá vốn hàng bán	11	26	211.352.951.158	225.654.539.971
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	**20**		**100.543.412.681**	**102.680.289.446**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	110.719.647.627	85.988.995.633
Chi phí tài chính	22	28	105.701.888.241	120.999.071.295
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*97.223.750.582*	*102.528.974.770*
Chi phí bán hàng	25	29	13.375.381.542	16.021.610.872
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	29.961.686.099	36.039.993.806
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**62.224.104.426**	**15.608.609.106**
Thu nhập khác	31	30	324.925.795	2.190.683.167
Chi phí khác	32	31	2.772.580.666	1.666.596.757
Lợi nhuận khác	**40**		**(2.447.654.871)**	**524.086.410**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**59.776.449.555**	**16.132.695.516**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	19.244.829.866	12.249.558.942
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	(8.758.137)	(168.824.239)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**40.540.377.826**	**4.051.960.813**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**59.776.449.555**	**16.132.695.516**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8.455.390.083	7.775.169.599
Các khoản dự phòng	03		3.886.694.971	1.758.631.131
(Lãi) các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(6.523.638)	(4.574.035)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(78.351.921.115)	(78.883.751.813)
Chi phí lãi vay	06		97.223.750.582	102.528.974.770
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***90.983.840.438***	***49.307.145.168***
(Tăng) các khoản phải thu	09		(140.024.413.637)	(158.091.138.807)
Giảm/(Tăng) hàng tồn kho	10		19.282.626	(127.840.956)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(33.176.409.975)	49.999.724.623
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(1.619.365.414)	573.927.064
Tăng chứng khoán kinh doanh	13		(108.360.640.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(83.012.140.755)	(98.030.486.319)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.727.989.966)	(5.397.609.580)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(111.796.098)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(286.917.836.683)***	***(161.878.074.905)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(22.584.161.596)	(2.689.040.739)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		29.590.000	419.104.470
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(99.294.000.000)	(243.158.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		158.781.739.727	466.044.467.119
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(114.859.851)	(430.914.839.630)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		62.872.248.000	234.525.692.800
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.634.272.001	37.021.497.969
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***115.324.828.281***	***61.248.881.989***

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		1.009.635.973.367	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.359.646.203.635)	(494.553.792.443)
Tiền thu từ đi vay	35		-	1.059.751.813.596
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(350.010.230.268)***	***565.198.021.153***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(521.603.238.670)**	**464.568.828.237**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**524.650.209.858**	**60.076.807.586**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.523.638	4.574.035
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**3.053.494.826**	**524.650.209.858**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2025.

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

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại: Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là 972.766.080.000 đồng, chia thành 97.276.608 cổ phần, với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 168 người (ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 162 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống; dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; tổ chức sự kiện; kinh doanh đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch; buôn bán thực phẩm.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 7 chi nhánh như sau:

STT	Tên chi nhánh	Hoạt động chính	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách sạn TTC	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lữ hành; Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài	Số 2, Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Lâm Đồng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lữ hành	Số 4, Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - Trung tâm lữ hành	Kinh doanh lữ hành	Số 512, Lý Thường Kiệt Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh
4	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận - Trung tâm lữ hành	Kinh doanh lữ hành	Số 1, Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên chi nhánh	Hoạt động chính	Địa chỉ
5	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bến Tre - Trung tâm lữ hành	Tạm ngưng hoạt động	Số 500A4, Đại lộ Đồng Khởi, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long
6	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Tiền Giang - Trung tâm lữ hành	Tạm ngưng hoạt động	Số 8, Đường 30/4, Phường Mỹ Tho, Tỉnh Đồng Tháp
7	Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Quảng Nam	Tạm ngưng hoạt động	Số 87, Đường Cửa Đại, Phường Hội An Đông , Thành phố Đà Nẵng

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty còn 04 công ty con trực tiếp bao gồm

STT	Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
				Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Số 03 - 05 - 07 đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%
2	Công ty TNHH Du lịch TTC (*)	Số 04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%
3	Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Dịch vụ Lữ hành	100%	100%	100%	100%
4	Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt (**)	04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%
5	Công ty TNHH Du lịch TTC Huế (**)	08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, TP Huế, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	0%	0%	100%	100%

(*) Theo Nghị Quyết số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 20/08/2025 của Hội đồng Quản trị của Công ty và Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/11/2025 của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công, thông qua về việc tách Công ty TNHH Du lịch TTC ("Du lịch TTC"). Theo đó, Du lịch TTC đã thực hiện tách Công ty TNHH Du lịch TTC để thành lập Công ty TNHH Giặt ủi Bình Thuận ("Giặt ủi Bình Thuận") và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận ("Sơn Hải Bình Thuận") với vốn điều lệ lần lượt là 4.050.000.000 đồng và 4.550.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Du lịch TTC theo đó giảm từ 510 tỷ đồng xuống còn 501,4 tỷ đồng. Ngày 24/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công thông qua chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Giặt ủi Bình Thuận và Sơn Hải Bình Thuận.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

(**) Theo Nghị Quyết số 18A/2025/NQ-HĐQT và 18B/2025/NQ-HĐQT ngày 30/09/2025 của Hội đồng Quản trị, thông qua việc giải thể Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt và Công ty TNHH Du lịch TTC Huế. Theo đó, Công ty TNHH Du lịch TTC Huế đã hoàn tất thủ tục giải thể kể từ ngày 25/12/2025 và Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt thông báo giải thể doanh nghiệp tại ngày 02/03/2026.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty còn 01 công ty con gián tiếp bao gồm:

STT	Công ty con	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
				Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	466 Trần Hưng Đạo B, Phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh nhà hàng ăn uống	91,41%	91,41%	91,41%	91,41%
2	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan (***)	Los Angeles, Bang California, Hoa Kỳ	Hỗ trợ du lịch	0%	0%	100%	100%

(***) Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Học Lan đã hoàn tất thủ tục giải thể ở Mỹ ngày 20/12/2022 và đóng của ngày 31/12/2022. Vào ngày 13/02/2025, Bộ Kế hoạch và Đầu tư ở Việt Nam đã phê duyệt chấm dứt hiệu lực Giấy đăng ký đầu tư ra nước ngoài theo Quyết định số 401/QĐ-BKHĐT.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 02 công ty liên doanh, liên kết trực tiếp bao gồm:

STT	Công ty liên doanh, liên kết	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
				Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia	Dịch vụ lưu trú	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
2	Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Số 16, đường Hai Bà Trưng, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam	Dịch vụ nhà hàng, khu vui chơi	34,06%	34,06%	34,06%	34,06%

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 02 công ty liên doanh, liên kết gián tiếp bao gồm:

STT	Công ty liên doanh, liên kết	Trụ sở	Ngành nghề	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
				Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú	48,54%	48,54%	48,54%	48,54%
2	Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Số 51 Hùng Vương, Phường Lâm Viên Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh Bất động sản	32,14%	32,14%	32,14%	32,14%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền). Các chính sách kế toán được Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày kết thúc của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

Giá hàng xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
- Tài sản cố định khác	03 - 05

Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
- Quyền sử dụng đất	20 - 50
- Phần mềm vi tính	03 - 05
- Tài sản cố định khác	03 - 05

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

4.10 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.

4.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành.
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, trong thời gian sử dụng hữu ích, nhưng tối đa không quá 3 năm, việc xác định thời gian hữu ích theo đánh giá kỹ thuật của từng loại, dựa trên hiện trạng và nhu cầu sản xuất kinh doanh tại từng thời điểm định giá.
- Các chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

4.12 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm tài chính nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, sẽ được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

4.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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 đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.17 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.17 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

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 cung cấp dịch vụ 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 Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

Chi phí được ghi nhận theo nguyên tắc thận trọng, được tập hợp theo thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	85.575.310	134.449.276
Tiền gửi ngân hàng	2.932.230.271	24.506.374.440
Tiền đang chuyển	35.689.245	9.386.142
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	-	500.000.000.000
Cộng	**3.053.494.826**	**524.650.209.858**

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**589.079.888**	**482.891.970**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	181.098.497	123.303.492
- Chi phí bảo hiểm	23.275.182	57.180.680
- Chi phí khác	384.706.209	302.407.798
Dài hạn	**4.918.834.913**	**3.405.657.417**
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.943.663.204	2.326.173.353
- Chi phí sửa chữa	711.937.539	980.088.289
- Chi phí khác	263.234.170	99.395.775
Cộng	**5.507.914.801**	**3.888.549.387**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	-	-	**12.270.739.727**	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	12.270.739.727	-
Dài hạn	**500.000.000**	-	**500.000.000**	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	500.000.000	-	500.000.000	-
Cộng	**500.000.000**	-	**12.770.739.727**	-

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có thời hạn trên 12 tháng với lãi suất từ 3,8%/năm.

7.2 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	108.360.640.000	108.360.640.000	-	-	-	-
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	*108.360.640.000*	*108.360.640.000*	-	-	-	-
Cộng	**108.360.640.000**	**108.360.640.000**	-	-	-	-

(*) Vào ngày 03/07/2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 3.104.000 cổ phần, tương đương 2,27% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công từ Công ty TNHH Chăm sóc sức khỏe Ngọc Lan với mục đích nắm giữ tạm thời và kinh doanh chờ tăng giá.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng (*) VND	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng (*) VND
Đầu tư vào công ty con		**1.218.305.809.312**	-		**1.229.266.809.312**	-
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (i)	100,00%	619.218.911.050	-	100,00%	619.218.911.050	-
- Công ty TNHH Du lịch TTC (ii)	100,00%	581.005.746.000	-	100,00%	589.605.746.000	-
- Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt (iii)	100,00%	13.081.152.262	-	100,00%	13.081.152.262	-
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC (iv)	100,00%	5.000.000.000	-	100,00%	5.000.000.000	-
- Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế (v)	0,00%	-	-	100,00%	2.361.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		**64.734.954.724**	**(19.256.108.315)**		**64.734.954.724**	**(15.668.110.598)**
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor (vi)	49,00%	24.772.623.054	(17.191.770.074)	49,00%	24.772.623.054	(15.668.110.598)
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre (vii)	34,06%	39.962.331.670	(2.064.338.241)	34,06%	39.962.331.670	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		**222.789.041.605**	-		**36.669.471.175**	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	14,20%	35.463.176.175	-	14,20%	35.463.176.175	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình (ix)	1,17%	1.206.295.000	-	1,17%	1.206.295.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (x)	2,44%	186.119.570.430	-	0,00%	-	-
Cộng		**1.505.829.805.641**	**(19.256.108.315)**		**1.330.671.235.211**	**(15.668.110.598)**

(i) Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng ("TTC Lâm Đồng") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800396328 đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 11/09/2025 do Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng cấp. Công ty đã đầu tư vào TTC Lâm Đồng với số tiền là 619.218.911.050 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 100% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của TTC Lâm Đồng.

(ii) Công ty TNHH Du lịch TTC ("Du lịch TTC") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200351556 đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 19/11/2025 do Sở Tài chính Tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty đã đầu tư vào Du lịch TTC với số tiền là 581.005.746.000 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 100% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Du lịch TTC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)

(iii) Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt ("TTC Đà Lạt") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5801088534 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 27/06/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng cấp. Công ty đã đầu tư vào TTC Đà Lạt với số tiền là 13.081.152.262 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 100% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của TTC Đà Lạt. Theo Nghị quyết số18a/2025/NQ-HĐQT ngày 30/09/2025 Quyết định giải thể TTC và hoàn thành trong quý 3/2025. TTC Đà Lạt thông báo giải thể doanh nghiệp tại ngày 02/03/2026.

(iv) Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC ("Lữ Hành TTC") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316234004 đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 25/01/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Lữ Hành TTC với số tiền là 5.000.000.000 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 100% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Lữ Hành TTC.

(v) Theo Nghị quyết số 18B/2025/NQ-HĐQT ngày 30/09/2025 Quyết định giải thể Công ty TNHH Du lịch TTC Huế và hoàn thành trong quý 3/2025. Ngày 25/12/2025, Công ty TNHH Du lịch TTC Huế đã hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(vi) Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Angkor") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số Co.0602KH/2011 đăng ký thay đổi lần Bộ Thương mại Vương Quốc Campuchia. Công ty đã đầu tư vào Angkor với số tiền là 24.772.623.054 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 49% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Angkor.

(vii) Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("TTC Bến Tre") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300381220 đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 21/12/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp. Công ty đã đầu tư vào TTC Bến Tre với số tiền là 39.962.331.670 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 34,06% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của TTC Bến Tre.

(viii) Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận ("NLS") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500614277 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/08/2025 do Sở Tài Chính Khánh Hòa cấp. Công ty đã đầu tư vào NLS với số tiền là 35.463.176.175 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 100% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của NLS.

(ix) Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Thanh Bình") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302294892 đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 30/10/2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp. Công ty đã đầu tư vào Thanh Bình với số tiền là 186.119.570.430 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 1,17% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Thanh Bình.

(x) Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 21/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh An Giang cấp. Công ty đã đầu tư vào Toàn Hải Vân với số tiền là 1.206.295.000 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 2,44% vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 của Toàn Hải Vân.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**89.172.529.452**	**(1.485.576.354)**	**21.687.549.936**	**(1.186.879.100)**
- Bà Tạ Thị Phương Trang (i)	70.000.000.000	-	-	
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	8.814.587.290	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.200.000	-	3.568.200.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	117.266.400	-	3.230.142.443	-
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	554.290.330	-	2.727.002.310	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	9.682.185.432	(1.485.576.354)	12.162.205.183	(1.186.879.100)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**89.172.529.452**	**(1.485.576.354)**	**21.687.549.936**	**(1.186.879.100)**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

(i) Khoản phải thu bà Phương Trang theo hợp đồng chuyển nhượng vốn từ 02 Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận và Công ty TNHH Giặt ủi Bình Thuận với số tiền số tiền lần lượt 55.000.000.000 đồng và 15.000.000.000 đồng với cùng tổng vốn góp 100%. Tới thời điểm hiện tại, khoản công nợ đã được thu hồi toàn bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**502.538.471.959**	**-**	**212.291.564.090**	**-**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	190.379.081.834	-	69.440.787.924	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	46.018.991.042	-	46.743.643.512	-
- Công ty TNHH Du lịch TTC	133.027.877.079	-	40.217.177.834	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	58.572.750.649	-	26.849.019.327	-
- Công ty Cổ phần Đồng Thuận	35.939.343.639	-	5.589.756.128	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	27.777.777.778	-	20.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	10.822.649.938	-	3.451.179.365	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**502.538.471.959**	**-**	**212.291.564.090**	**-**

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**50.000.000.000**	-	**87.167.000.000**	-
- Bà Triệu Phi Yến (1)	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (2)	11.800.000.000	-	58.594.000.000	
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (3)	10.700.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (4)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Khác	1.000.000.000		2.073.000.000	-
Dài hạn	**79.383.000.000**	-	**89.433.000.000**	-
- Công ty TNHH Du lịch TTC	47.433.000.000	-	47.433.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
Cộng	**129.383.000.000**	-	**176.600.000.000**	-

(1) Là khoản Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho Bà Triệu Phi Yến vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 06/05/2020 và phụ lục số 05, số tiền cho vay là 16.500.000.000 đồng và lãi suất là 10,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần của Bà Triệu Phi Yến sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 338/2020/HĐ-TTCT ngày 01/09/2020 và Phụ lục Số 27,28/02/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 30.000.000.000 đồng với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay đến ngày 14/11/2026.

(3) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 239/2024/HĐCV/TTCLĐ-TTCT ngày 29/12/2024 và Phụ lục Số 20,21/22/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 50.000.000.000 đồng với lãi suất là 9.5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/12/2026.

(4) Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân vay, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng cho vay số 214/HĐ/TTCT ký ngày 02/11/2022 và phụ lục 05 ký ngày 31/12/2025, tổng hạn mức là 2.000.000.000 đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 đồng;
+ Hợp đồng cho vay số 217/HĐCV/2022 ký ngày 04/11/2022, Phụ lục số 05 ngày 05/05/2025, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 5.000.000.0000 đồng;
+ Hợp đồng cho vay số 10/2024/HDDV/THV-TTCT/2024 ký ngày 05/08/2024 và phụ lục số 01 ký ngày 05/05/2025, hạn mức là 3.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay theo từng phụ lục hợp đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

11. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**153.954.582.192**	**(38.360.000)**	**285.428.629.972**	**(38.360.000)**
- Thu chi hộ	46.460.507.164	-	56.577.927.792	-
- Ký cược, ký quỹ	37.305.039.200	-	149.085.539.200	-
- Lãi tiền gửi và lãi cho vay phải thu	21.711.662.740	-	28.878.594.496	-
- Tạm ứng	39.334.411.976	-	31.901.021.476	-
- Doanh thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (i)	6.770.380.159	-	15.252.550.834	-
- Khác	2.372.580.953	(38.360.000)	3.732.996.174	(38.360.000)
Dài hạn	**36.457.423.405**	-	**189.206.722.161**	-
- Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (i)	34.750.000.000	-	34.750.000.000	-
- Lãi cho vay phải thu	1.692.423.405	-	1.193.830.131	-
- Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	153.262.892.030	-
Cộng	**190.412.005.597**	**(38.360.000)**	**474.635.352.133**	**(38.360.000)**

Phải thu khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

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

12. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.034.394.595	-	974.812.497	-
Công cụ, dụng cụ	98.281.082	-	134.034.505	-
Hàng hóa	84.500.349	-	127.611.650	-
Cộng	**1.217.176.026**	-	**1.236.458.652**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	**150.102.115.585**	**18.834.700.079**	**5.801.956.749**	**2.191.171.487**	**3.827.667.412**	**180.757.611.312**
- Mua trong năm	13.373.325.126	473.767.919	1.352.354.800	-	-	15.199.447.845
- Thanh lý, nhượng bán	-	(55.000.000)	-	-	-	(55.000.000)
31/12/2025	**163.475.440.711**	**19.253.467.998**	**7.154.311.549**	**2.191.171.487**	**3.827.667.412**	**195.902.059.157**
HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	**(65.745.752.263)**	**(11.069.238.665)**	**(4.550.273.358)**	**(1.940.706.469)**	**(1.156.292.256)**	**(84.462.263.011)**
- Khấu hao trong năm	(4.188.139.840)	(1.677.297.525)	(425.339.313)	(66.050.535)	(207.302.760)	(6.564.129.973)
- Thanh lý, nhượng bán	-	55.000.000	-	-	-	55.000.000
31/12/2025	**(69.933.892.103)**	**(12.691.536.190)**	**(4.975.612.671)**	**(2.006.757.004)**	**(1.363.595.016)**	**(90.971.392.984)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	**84.356.363.322**	**7.765.461.414**	**1.251.683.391**	**250.465.018**	**2.671.375.156**	**96.295.348.301**
31/12/2025	**93.541.548.608**	**6.561.931.808**	**2.178.698.878**	**184.414.483**	**2.464.072.396**	**104.930.666.173**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 9.427.419.727 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 7.622.476.767 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	**38.892.426.817**	**7.139.500.000**	**748.308.995**	**46.780.235.812**
- Mua trong năm	-	89.700.000	-	89.700.000
31/12/2025	**38.892.426.817**	**7.229.200.000**	**748.308.995**	**46.869.935.812**
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
01/01/2025	**(13.933.063.211)**	**(1.614.855.811)**	**(648.242.579)**	**(16.196.161.601)**
- Khấu hao trong năm	(995.057.676)	(891.841.994)	(4.360.440)	(1.891.260.110)
31/12/2025	**(14.928.120.887)**	**(2.506.697.805)**	**(652.603.019)**	**(18.087.421.711)**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	**24.959.363.606**	**5.524.644.189**	**100.066.416**	**30.584.074.211**
31/12/2025	**23.964.305.930**	**4.722.502.195**	**95.705.976**	**28.782.514.101**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 611.006.268 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 611.006.268 đồng).

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu vui chơi Phú Quốc	-	-	1.470.947.836	1.470.947.836
- Dự án Khu phức hợp TTC Gia Lai	388.888.889	388.888.889	388.888.889	388.888.889
- Khác	-	-	24.000.000	24.000.000
Cộng	**388.888.889**	**388.888.889**	**1.883.836.725**	**1.883.836.725**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**8.521.060.376**	**8.521.060.376**	**41.024.607.479**	**41.024.607.479**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	-	9.250.000.000	9.250.000.000
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-	5.334.220.000	5.334.220.000
- Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Suối Nguồn	3.469.942.847	3.469.942.847	-	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp và Tích hợp hệ thống Sunshine	866.547.410	866.547.410	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	4.184.570.119	4.184.570.119	26.440.387.479	26.440.387.479
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**8.521.060.376**	**8.521.060.376**	**41.024.607.479**	**41.024.607.479**

Phải trả người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn	**202.740.385.696**	**202.740.385.696**	**82.848.367.309**	**82.848.367.309**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	101.091.433.366	101.091.433.366	32.535.988.663	32.535.988.663
- Công ty TNHH Du lịch TTC	38.642.436.226	38.642.436.226	-	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	7.365.337.000	7.365.337.000	12.927.301.370	12.927.301.370
- Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	5.664.522.000	5.664.522.000	10.309.726.027	10.309.726.027
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	5.217.659.622	5.217.659.622	9.550.841.110	9.550.841.110
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	14.982.763.910	14.982.763.910	9.423.535.745	9.423.535.745
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	29.776.233.572	29.776.233.572	8.100.974.394	8.100.974.394
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**202.740.385.696**	**202.740.385.696**	**82.848.367.309**	**82.848.367.309**

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

18. THUẾ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC/PHẢI NỘP CHO NHÀ NƯỚC

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Số phải thu VND	Số phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số phải thu VND	Số phải nộp VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	10.117.846.197	12.995.598.166	6.876.796.334	-	3.999.044.365
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	12.693.292	52.265.166	68.544.534	-	28.972.660
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	19.759.850.694	19.244.829.866	11.727.989.966	-	12.243.010.794
- Thuế thu nhập cá nhân	-	521.004.913	2.361.750.017	3.065.452.373	-	1.224.707.269
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất (1)	-	11.984.898.005	7.282.959.420	2.324.237.376	-	7.026.175.961
- Các loại thuế khác	-	33.192.029	331.432.573	331.002.954	-	32.762.410
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	770.486.745	770.486.745	-	-
Cộng	**-**	**42.429.485.130**	**43.039.321.953**	**25.164.510.282**	**-**	**24.554.673.459**

(1) Chi phí tiền thuê đất phải nộp liên quan đến Hợp đồng thuê đất số 190/HĐ-TĐ ngày 15/11/2021 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng, phục vụ hoạt động kinh doanh nhà hàng – khách sạn tại Chi nhánh Đà Lạt. Từ năm 2022 đến nay, Công ty chưa nhận được thông báo tiền thuê đất cụ thể cho từng năm; do đó, số tiền thuê đất phải nộp đến ngày 31/12/2025 được Công ty tạm tính và trích trước theo quy định của Hợp đồng số 190.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**42.998.162.155**	**31.573.969.371**
- Kinh phí công đoàn	968.382.218	787.245.333
- Nhận ký quỹ, ký cược	780.000.000	1.200.000.000
- Phải trả tiền Cổ tức	238.998.150	238.998.150
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.646.982.212	29.347.725.888
+ Phải trả chi phí lãi vay	*31.146.835.181*	*25.588.696.387*
+ Thu hộ	*5.607.643.285*	*2.140.180.986*
+ Phải trả khác	*3.892.503.746*	*1.618.848.515*
- Phải trả các khoản BHXH, BHYT, BHTN	363.799.575	-
Dài hạn	**59.487.404.716**	**61.635.884.716**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.418.000.000	3.366.480.000
- Phải trả Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt giá trị còn lại tài sản bàn giao từ công ty con 100% vốn cho công ty mẹ	11.919.404.716	11.919.404.716
- Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (*)	45.150.000.000	46.350.000.000
Cộng	**102.485.566.871**	**93.209.854.087**

Phải trả khác là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh 35*

(*) Đây là khoản góp vốn nhận từ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký ngày 01/12/2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Các khoản Vay ngắn hạn	**482.952.244.554**	**482.952.244.554**	**964.791.132.863**	**1.313.318.563.650**	**831.479.675.341**	**831.479.675.341**
- Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.1)	**264.583.557.806**	**264.583.557.806**	**487.429.975.164**	**455.071.532.856**	**232.225.115.498**	**232.225.115.498**
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Nguyễn Văn Trỗi	99.871.898.108	99.871.898.108	120.563.619.931	100.615.450.797	79.923.728.974	79.923.728.974
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đăk Lăk	89.996.025.994	89.996.025.994	183.511.110.181	183.124.075.124	89.608.990.937	89.608.990.937
+ Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1 TPHCM	39.862.816.679	39.862.816.679	81.669.399.257	71.701.955.521	29.895.372.943	29.895.372.943
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV) - CN Gia Định	34.852.817.025	34.852.817.025	101.685.845.795	99.630.051.414	32.797.022.644	32.797.022.644
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.2)	**208.702.782.200**	**208.702.782.200**	**466.543.000.000**	**319.500.000.000**	**61.659.782.200**	**61.659.782.200**
+ Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	4.210.000.000	4.210.000.000	2.400.000.000	2.000.000.000	3.810.000.000	3.810.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	7.979.000.000	7.979.000.000	13.300.000.000	5.321.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	15.700.000.000	15.700.000.000	44.500.000.000	35.800.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	48.500.000.000	48.500.000.000	70.500.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	64.390.000.000	64.390.000.000	102.000.000.000	42.500.000.000	4.890.000.000	4.890.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	20.550.000.000	20.550.000.000	20.550.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	-	158.763.000.000	163.763.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	-	-	5.530.000.000	5.530.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	11.150.000.000	11.150.000.000	10.870.000.000	16.200.000.000	16.480.000.000	16.480.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	26.823.782.200	26.823.782.200	26.730.000.000	7.186.000.000	7.279.782.200	7.279.782.200
+ Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	2.400.000.000	2.400.000.000	4.400.000.000	2.000.000.000	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	-	-	14.200.000.000	14.200.000.000	14.200.000.000
- **Vay cá nhân (Thuyết minh 20.3)**	6.362.158.580	6.362.158.580	6.362.158.580	-	-	-
- **Vay dài hạn đến hạn trả**	**3.303.745.968**	**3.303.745.968**	**4.455.999.119**	**538.747.030.794**	**537.594.777.643**	**537.594.777.643**
- Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4)	3.303.745.968	3.303.745.968	4.455.999.119	5.866.832.944	4.714.579.793	4.714.579.793
- Vay cá nhân	-	-	-	32.944.147.637	32.944.147.637	32.944.147.637
- Trái phiếu đến hạn trả	-	-	-	499.936.050.213	499.936.050.213	499.936.050.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	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) Các khoản Vay dài hạn	**534.301.476.492**	**534.301.476.492**	**49.300.839.622**	**50.783.639.104**	**535.784.275.973**	**535.784.275.973**
- Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4)	9.234.679.878	9.234.679.878	9.578.833.923	4.676.493.196	4.332.339.151	4.332.339.151
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đăk Lăk	9.234.679.878	9.234.679.878	9.578.833.923	4.676.493.196	4.332.339.151	4.332.339.151
- Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.5)	-	-	-	33.678.104.808	33.678.104.808	33.678.104.808
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	-	-	-	12.078.104.808	12.078.104.808	12.078.104.808
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	-	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	-	-	21.100.000.000	21.100.000.000	21.100.000.000
- Vay cá nhân (Thuyết minh 20.6)	29.998.440.453	29.998.440.453	23.388.535.380	-	6.609.905.073	6.609.905.073
- Trái phiếu thường (Thuyết minh 20.7)	495.068.356.160	495.068.356.160	16.333.470.319	12.429.041.100	491.163.926.941	491.163.926.941
Cộng	**1.017.253.721.046**	**1.017.253.721.046**	**1.014.091.972.485**	**1.364.102.202.754**	**1.367.263.951.314**	**1.367.263.951.314**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi					
Khoản vay 1	99.871.898.108	79.923.728.974	Bổ sung vốn kinh doanh	6,7%	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk					
Khoản vay 1	89.996.025.994	89.608.990.937	Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch	7,7% - 8,7%	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc; 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định					
Khoản vay 1	34.852.817.025	32.797.022.644	Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, LC, thẻ tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh, không cho vay đầu tư tài chính và đầu tư kinh doanh bất động sản.	7% - 7,8%	Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC")

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.1 VAY NGẮN HẠN NGẮN HẠN (TIẾP)

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	39.862.816.679	29.895.372.943	Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh	7% - 8%	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
TỔNG CỘNG	**264.583.557.806**	**232.225.115.498**			

20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản vay bên liên quan ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC					
Khoản vay 1	4.210.000.000	3.810.000.000	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam					
Khoản vay 1	7.979.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,6%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu					
Khoản vay 1	5.000.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	10,8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công					
Khoản vay 1	15.700.000.000	7.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	8% - 9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh					
Khoản vay 1	48.500.000.000	3.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9% - 10,5%	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN (TIẾP)

Chi tiết các khoản vay bên liên quan ngắn hạn được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội					
Khoản vay 1	2.000.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	8,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công					
Khoản vay 1	64.390.000.000	4.890.000.000	Bổ sung vốn lưu động	8% - 10,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín					
Khoản vay 1	20.550.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,5% - 10%	Tín chấp
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng					
Khoản vay 1	-	5.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú					
Khoản vay 1	11.150.000.000	16.480.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình					
Khoản vay 1	26.823.782.200	7.279.782.200	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC					
Khoản vay 1	2.400.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương					
Khoản vay 1	-	14.200.000.000	Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**208.702.782.200**	**61.659.782.200**			

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.3 VAY CÁ NHÂN NGẮN HẠN

Đây là các khoản vay của các cán bộ công nhân viên trong Công ty để tài trợ vốn lưu động trong kỳ, đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2025, chịu lãi suất 12%/năm và không có tài sản đảm bảo.

20.4 VAY BÊN NGÂN HÀNG DÀI HẠN

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đăk Lăk					
Khoản vay 1	12.538.425.846	9.046.918.944	Sửa chữa Khách sạn Cần Thơ, Nhà hàng nướng	8,2% - 10,8%	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
TỔNG CỘNG	**12.538.425.846**	**9.046.918.944**			

20.5 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

Chi tiết các khoản vay bên liên quan dài hạn được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín					
Khoản vay 1	-	12.078.104.808	Bổ sung vốn lưu động	9,5% - 10%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công					
Khoản vay 1	-	500.000.000	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương					
Khoản vay 1	-	21.100.000.000	Bổ sung vốn lưu động	12,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	-	**33.678.104.808**			

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.6 VAY CÁ NHÂN DÀI HẠN

Đây là các khoản vay được cấp từ nhân viên của Công ty để tài trợ vốn lưu động trong năm, đáo hạn từ ngày 15 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 5 năm 2027 với lãi suất 6% - 12%/năm và không có tài sản đảm bảo (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm).

20.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

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

Tổ chức sắp xếp phát	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Mục đích phát hành	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND	VND		%/năm	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương					
Trái phiếu 1					
Mệnh giá trái phiếu	-	500.000.000.000	Trả nợ vay, cấp khoản vay cho công ty con, công ty liên kết	12,28%	Bất động sản và động sản, quyền tài sản và tiền gửi có kỳ hạn của Công ty DL TTC; phần vốn góp tại DL TTC; Quyền tài sản Thung lũng tình yêu
Chi phí phát hành trái phiếu	-	63.949.787			
Trái phiếu 2					
Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000	Trả nợ vay	10,983% - 11,033%	Bất động sản và động sản, quyền tài sản của Công ty và phần vốn góp tại DLTTC; Bất động sản DLTTC
Chi phí phát hành trái phiếu	4.931.643.839	8.836.073.059			
TỔNG CỘNG	**495.068.356.161**	**991.099.977.154**			

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	**17.165.670.450**	**30.814.381.295**
- Chi phí lãi vay	12.990.972.514	27.266.965.675
- Phí dịch vụ chuyên nghiệp	284.258.095	1.939.905.254
- Chi phí thù lao HĐQT, lương phải trả	2.211.609.984	1.443.609.984
- Chi phí hợp tác kinh doanh	1.371.935.483	-
- Chi phí phải trả khác	306.894.374	163.900.382
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**17.165.670.450**	**30.814.381.295**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Doanh thu từ dịch vụ tư vấn quản lý	27.258.052.098	10.128.422.468
- Doanh thu nhận trước tiền voucher	5.672.483.798	670.024.685
- Doanh thu từ thuê phòng khách sạn	726.703.771	1.874.073.484
- Doanh thu từ dịch vụ khác	-	2.272.727.272
Cộng	**33.657.239.667**	**14.945.247.909**

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	1.045,68	1.624,58
Cộng	**1.045,68**	**1.624,58**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**6.719.655.738**	**128.179.117.060**	**1.214.124.719.212**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	4.051.960.813	4.051.960.813
31/12/2024	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**6.719.655.738**	**132.231.077.873**	**1.218.176.680.025**
01/01/2025	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**6.719.655.738**	**132.231.077.873**	**1.218.176.680.025**
- Lãi trong năm nay	-	-	-	40.540.377.826	40.540.377.826
31/12/2025	**972.766.080.000**	**106.459.866.414**	**6.719.655.738**	**172.771.455.699**	**1.258.717.057.851**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tỷ lệ sở hữu	31/12/2025 VND	Tỷ lệ sở hữu	01/01/2025 VND
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	30,36%	295.324.250.000	30,36%	295.324.250.000
- Công ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Son Tín	21,72%	211.327.190.000	21,72%	211.327.190.000
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	18,34%	178.450.100.000	18,34%	178.450.100.000
- Cổ đông khác	29,57%	287.664.540.000	29,57%	287.664.540.000
Cộng	**100,00%**	**972.766.080.000**	**100,00%**	**972.766.080.000**

24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	972.766.080.000	972.766.080.000
- Vốn góp cuối năm	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**

24.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	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 (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu	**311.896.363.839**	**328.334.829.417**
- Doanh thu bán hàng	16.355.641.408	31.231.580.201
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	295.351.408.566	297.103.249.216
- Doanh thu khác	189.313.865	-
Cộng	**311.896.363.839**	**328.334.829.417**

Doanh thu với các bên liên quan: *Chi tiết tại thuyết minh số 35*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	16.355.641.408	30.028.929.034
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	194.997.309.750	195.625.610.937
Cộng	**211.352.951.158**	**225.654.539.971**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.575.851.119	39.699.185.308
- Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	91.655.624.000	46.280.814.005
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.470.079.469	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	10.338.805	8.996.320
- Doanh thu tài chính khác	7.754.234	-
Cộng	**110.719.647.627**	**85.988.995.633**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	97.223.750.582	102.528.974.770
- Chi phí phát hành trái phiếu	4.884.336.125	9.677.584.470
- Chi phí tư vấn chuyển nhượng khoản đầu tư	-	7.096.247.500
- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	3.593.384.743	1.695.900.882
- Chi phí tài chính khác	416.791	363.673
Cộng	**105.701.888.241**	**120.999.071.295**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	**13.375.381.542**	**16.021.610.872**
- Chi phí nguyên vật liệu	10.448.511	-
- Chi phí nhân viên	3.312.849.905	3.381.313.481
- Chi phí đồ dùng	103.284.488	-
- Chi phí quảng cáo	-	6.044.000.000
- Chi phí khấu hao	60.277.620	62.937.332
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.940.175.944	1.260.345.539
- Chi phí hoa hồng	-	1.798.147.780
- Chi phí khác	7.948.345.074	3.474.866.740
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**29.961.686.099**	**36.039.993.806**
- Chi phí nhân công	18.372.251.389	24.190.899.299
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.454.797.111	1.822.580.393
- Chi phí vật dụng văn phòng	464.533.291	-
- Chi phí dự phòng	640.778.609	42.041.882
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.549.954.028	5.724.804.769
- Chi phí khác bằng tiền	2.479.371.671	4.259.667.463
Cộng	**43.337.067.641**	**36.039.993.806**

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	23.361.139	-
- Thu nhập khác	301.564.656	2.190.683.167
Cộng	**324.925.795**	**2.190.683.167**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí thanh lý tài sản	16.771.711	54.649.202
- Các khoản bị phạt, truy thu	1.035.213.586	997.543.332
- Chi phí khác	1.720.595.369	614.404.223
Cộng	**2.772.580.666**	**1.666.596.757**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	17.428.964.962	45.164.766.120
- Chi phí nhân công	39.607.858.971	45.610.831.747
- Chi phí khấu hao	8.048.807.425	7.775.169.599
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.592.373.202	172.379.602.251
- Chi phí dự phòng	6.549.954.028	-
- Chi phí khác	18.462.060.211	6.785.774.932
Cộng	**254.690.018.799**	**277.716.144.649**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**59.776.449.555**	**16.132.695.516**
Các khoản điều chỉnh tăng	**37.917.779.244**	**45.115.099.195**
- Chi phí không được khấu trừ	1.803.187.126	2.885.974.337
- Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	2.723.383.771
- Chi phí lãi vay không được trừ	34.547.141.957	36.965.719.012
- Điều chỉnh khác	1.567.450.161	2.540.022.075
Các khoản điều chỉnh giảm	**1.470.079.469**	**-**
- Cổ tức lợi nhuận được chia	1.470.079.469	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**96.224.149.330**	**61.247.794.711**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	19.244.829.866	12.249.558.942
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**19.244.829.866**	**12.249.558.942**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a. Tài sản Thuế hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến các khoản trích trước chi phí lãi vay	5.615.556.520	4.771.435.326
- Chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến các khoản trích trước chi phí lãi vay	43.790.685	844.121.194
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ lũy kế	**5.659.347.205**	**5.615.556.520**
Thuế suất tính thuế TNDN hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**1.131.869.442**	**1.123.111.305**

b. Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí thuế thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(8.758.137)	(168.824.239)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Du lịch TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Dặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty nhận đầu tư
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/09/2025)
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 26/10/2025)
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17/4/2025)
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)
Bà Nguyễn Thúy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025)
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**111.177.176.565**	**99.639.493.501**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	39.585.977.615	30.145.616.273
- Công ty TNHH Du lịch TTC	18.349.566.835	22.134.775.868
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	10.685.366.375	10.595.646.200
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	10.573.323.793	1.952.875.696
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	9.611.863.362	19.194.186.493
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	9.334.413.345	10.521.837.398
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	7.412.801.090	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	2.221.775.243	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	110.460.000	378.823.890
- Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	94.689.815	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín	74.351.852	477.771.784
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	53.649.277	3.300.185.185
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	-	909.599.455
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	42.504.629	1.111.111
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	20.877.778	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	5.555.556	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	-	18.148.148
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	-	8.916.000

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản	**7.660.089.794**	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	7.660.089.794	-
Cổ tức được chia	**1.460.947.866**	-
- Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	1.460.947.866	-
Lãi cho vay	**15.538.311.539**	**36.526.775.673**
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	7.710.245.719	12.898.517.546
- Công ty TNHH Du lịch TTC	6.360.180.510	14.538.386.751
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.100.000.003	1.813.643.844
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	227.115.070	211.904.676
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	140.660.648	3.177.887.401
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	109.589	-
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	-	3.886.435.455
Chi phí hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản	**1.410.127.402**	-
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	1.371.935.483	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	38.191.919	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch bên liên quan cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 (tiếp):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng và dịch vụ	**135.784.626.195**	**116.270.893.477**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	56.337.759.261	-
- Công ty TNHH Du lịch TTC	41.296.279.361	75.500.911.185
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	11.591.319.137	12.176.010.473
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	9.041.420.530	9.558.579.398
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	6.812.381.248	4.452.425.099
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.454.652.000	4.398.626.694
- Công ty Cổ Phần Thành Thành Nam	3.007.271.381	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	2.773.306.566	2.300.809.860
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	452.324.254	809.000
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	17.912.457	-
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	-	7.882.721.768
Lãi đi vay	**15.434.689.163**	**9.509.870.953**
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	6.129.742.325	5.115.905.197
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.766.910.958	1.454.719.176
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	1.416.980.959	1.649.392.601
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	1.338.232.878	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	1.027.863.772	1.178.015.623
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	981.828.387	3.904.110
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	687.656.165	-
- Công ty Cổ Phần Thành Thành Nam	543.993.860	-
- Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	406.534.243	107.934.246
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	54.712.328	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	38.616.850	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	21.479.452	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	20.136.986	-

Số dư bên liên quan tại ngày 31/12/2025:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khác	**28.432.293.745**	**111.297.259.848**
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	19.852.347.044	36.269.622.021
- Công ty TNHH Du lịch TTC	3.592.010.825	3.985.472.370
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	3.183.563.553	1.879.036.324
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	922.191.784	59.307.787.681
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	838.882.039	8.244.317.336
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	37.176.000	588.145.700
- Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	6.122.500	4.845.400
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	-	1.018.033.016
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	-	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan tại ngày 31/12/2025 (tiếp):

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu dài hạn khác	**34.750.000.000**	**177.963.400.561**
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	142.019.570.430
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	34.750.000.000	34.750.000.000
- Công ty TNHH Du lịch TTC	-	1.193.830.131
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**501.319.633.156**	**210.921.144.917**
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	133.027.877.079	40.217.177.834
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	190.379.081.834	69.440.787.924
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	9.598.861.135	2.080.760.192
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	58.572.750.649	26.849.019.327
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	35.939.343.639	5.589.756.128
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	46.018.991.042	46.743.643.512
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	27.777.777.778	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp	4.950.000	-
Phải thu ngắn hạn khách hàng	**16.035.759.464**	**15.645.092.587**
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	8.814.587.290	521.776.910
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	3.240.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	2.204.293.000	41.148.000
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	554.290.330	2.727.002.310
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	387.821.596	1.168.166.020
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	264.714.048	1.011.830.595
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	201.655.000	1.687.335.400
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	117.266.400	3.230.142.443
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	99.079.200	570.097.254
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	62.186.400	572.459.698
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	54.716.200	54.716.200
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	19.950.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	9.000.000	416.655.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.200.000	3.568.200.000
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	2.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	-	75.562.757
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	**37.340.039.200**	**160.138.860.800**
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	13.000.000.000	57.500.500.000
- Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	12.440.039.200	91.440.039.200
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	11.000.000.000	11.198.321.600
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan tại ngày 31/12/2025 (tiếp):

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	**33.500.000.000**	**70.667.000.000**
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	11.800.000.000	58.594.000.000
- Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	10.700.000.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	1.000.000.000	2.073.000.000

(*) Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 9,5% – 12%/năm

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	**79.383.000.000**	**89.433.000.000**
- Công ty TNHH Du lịch TTC	47.433.000.000	47.433.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	42.000.000.000

(**) Các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 15,06%/năm

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn	**3.830.974.698**	**7.354.281.368**
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	1.295.361.604	993.710.300
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	857.077.622	850.834.206
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	551.798.966	1.114.023.491
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	550.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	292.518.045	614.736.300
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	109.565.000	919.693.995
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	84.144.250	156.268.204
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	41.247.273	2.635.579.872
- Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	32.571.938	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	14.040.000	12.040.000
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	2.250.000	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	400.000	24.395.000
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	-	33.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan tại ngày 31/12/2025 (tiếp):

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**177.767.152.858**	**68.898.192.218**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	101.091.433.366	32.535.988.663
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	38.642.436.226	-
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	14.982.763.910	9.423.535.745
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	7.365.337.000	12.927.301.370
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	7.066.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	5.217.659.622	9.550.841.110
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	1.891.348.725	1.909.525.330
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	1.510.174.009	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	-	2.551.000.000
	31/12/2025	**01/01/2025**
	VND	**VND**
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	**27.984.755.869**	**14.275.223.224**
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	27.258.052.098	12.401.149.740
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	726.703.771	1.874.073.484
Phải trả ngắn hạn khác	**33.611.826.766**	**28.590.348.604**
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	20.739.411.753	15.802.974.428
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	3.387.793.560	1.852.287.601
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.800.397.256	699.541.094
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	2.306.301.370	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	1.409.246.577	71.013.699
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	693.027.400	7.494.838.303
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	568.382.523	149.732.110
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	543.993.860	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	507.564.379	101.030.136
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	333.700.000	708.700.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	135.916.439	94.684.932
- Công ty TNHH Du Lịch TTC	77.575.000	382.893.000
- Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	76.227.204	1.226.814.876
- Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	20.136.986	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	5.510.275	4.553.425
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	4.200.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	1.285.000	1.285.000
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	1.157.184	-
Phải trả dài hạn khác	**58.269.404.716**	**58.269.404.716**
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	46.350.000.000	46.350.000.000
- Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	11.919.404.716	11.919.404.716
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	**1.200.000.000**	-
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	1.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan tại ngày 31/12/2025 (tiếp):

Vay ngắn hạn	**197.862.782.200**	**61.659.782.200**
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	62.100.000.000	4.890.000.000
- Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	48.500.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	26.823.782.200	7.279.782.200
- Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	15.700.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	12.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	11.150.000.000	16.480.000.000
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	7.979.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	4.210.000.000	3.810.000.000
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	2.400.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp	2.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	14.200.000.000
- Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	5.000.000.000

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay dài hạn	**10.840.000.000**	**33.678.104.808**
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.550.000.000	12.078.104.808
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.290.000.000	500.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	21.100.000.000

Thu nhập của các thành viên chủ chốt

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.351.500.000	1.351.500.000
Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	996.488.999	77.079.545
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	897.021.243	317.155.000
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT	192.000.000	192.000.000
Ông Nguyễn Lê Hùng	Thành viên Hội đồng quản trị	64.000.000	192.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên Hội đồng quản trị	64.000.000	128.000.000
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên Hội đồng quản trị	64.000.000	128.000.000
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị	-	64.000.000
Ông Trần Mến	Thành viên Hội đồng quản trị	128.000.000	-
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên Hội đồng quản trị	128.000.000	64.000.000
Cộng		**3.885.010.241**	**2.513.734.545**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

36.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

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

	31-12-25 VND	01-01-25 VND
- Từ 1 năm trở xuống	757.934.400	757.934.400
- Trên 1 năm đến 5 năm	631.737.600	1.231.737.600
- Trên 5 năm	3.553.524.000	3.711.458.400
Cộng	**4.943.196.000**	**5.701.130.400**

36.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31/12/2025

March, 2026

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	2 - 4
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	5 - 6
SEPARATE BALANCE SHEET	7 - 8
SEPARATE INCOME STATEMENT	9
SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	12 – 63

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of Management of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents this report together with the Company's audited separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025 from page 7 to page 63 attached hereto.

COMPANY INFORMATION

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") is a joint stock company established under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Business Registration Certificates, with the 26th amendment being the most recent, issued on 24 August 2025.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") under the stock symbol VNG in accordance with Decision No. 149/QD-SGDHCM signed by the General Director of HOSE on 30 November 2009.

The Company's head office is located at No. 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam. The actual contributed charter capital according to the Company's Enterprise Registration Certificate as at 31 December 2025 is VND 972,766,080,000, divided into 97,276,608 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF SUPERVISOR AND BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Members of the Board of Management, the Board of Supervisor and the Board of General Directors who held office during the fiscal year ended 31 December 2025 and up to the date of this report include:

Board of Management

Ms. Phan Thi Hong Van	Chairman	
Mr. Nguyen Le Hung	Vice Chairman	Resigned on 17/4/2025
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Member	
Mr. Vu Viet Ban	Member	Appointed on 17/4/2025
Mr. Tran Men	Member	Appointed on 17/4/2025
Mr. Nguyen Quoc Viet	Member	Appointed on 17/4/2025
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Member	Resigned on 17/4/2025
Ms. Huynh Thi Nga	Member	Resigned on 17/4/2025

Board of General Directors

Mr. Nguyen Quoc Viet	General Director	
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director	Resigned on 30/9/2025
Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy General Director	Appointed on 16/6/2025 Resigned on 26/10/2025

Audit Committee under the Board of Directors

Ms. Nguyen Thuy Van	Chairman	
Mr. Vu Viet Ban	Member	Appointed on 17/4/2025
Mr. Tran Men	Member	Appointed on 17/4/2025
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Member	Resigned on 17/4/2025
Ms. Huynh Thi Nga	Member	Resigned on 17/4/2025

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)

Legal representative

The legal representative of the Company from 01/01/2025 to 19/06/2025 was Ms. Phan Thi Hong Van; from 19/06/2025 to 31/12/2025 and up to the date of this report is Mr. Nguyen Quoc Viet and Ms Phan Thi Hong Nhung.

Chief accountant

The Chief Accountant of the Company during the fiscal year ended 31 December 2025 and up to the date of this report is Mr. Bui Tan Khai.

EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

The Company's Board of General Directors confirms that there have been no events occurring after the end of the fiscal year which have a material impact on, or require adjustments to, or disclosures in these separate financial statements.

THE AUDITOR

The attached separate financial statements have been audited by UHY Auditing and Consulting Co., Ltd.

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Company's Board of General Directors is responsible for preparing the separate Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025, which faithfully and fairly reflect the separate financial position and the separate results of operations and the separate cash flows of the Company for the period. In preparing these separate Financial Statements, the Board of General Directors is required to:

- Establish and maintain internal control as determined by the Board of Directors and the Board of General Directors to be necessary to ensure the preparation and presentation of separate financial statements that are free from material misstatement and present fairly;
- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, and disclose and explain any material departures in the separate financial statements;
- Prepare the separate financial statements on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business; and
- Prepare and present the separate financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of financial statements.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing and presenting the separate financial statements.

The Board of General Directors of the Company is responsible for ensuring that accounting records are properly maintained so as to reflect, at any time, the Company's separate financial position fairly and accurately, and for ensuring that the separate financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of separate financial statements. In addition, the Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Company and, accordingly, for taking appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONT'D)

OTHER COMMITMENTS

The Board of General Directors undertakes that the Company has not violated the disclosure obligations as prescribed in Circular No. 08/2026/TT-BTC dated 03 February 2026 amending and supplementing a number of articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Minister of Finance guiding information disclosure on the securities market, as amended and supplemented by Circular No. 68/2024/TT-BTC and Circular No. 18/2025/TT-BTC; Circular No. 120/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 of the Minister of Finance on information disclosure on the securities market; Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 of the Government detailing the implementation of several articles of the Law on Securities No. 54/2019/QH14; and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31 December 2020 of the Ministry of Finance guiding certain provisions on corporate governance applicable to public companies.

APPROVAL OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management has approved the accompanying separate financial statements. These separate financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its results of operations and cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System and relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of financial statements.

Users of the accompanying separate financial statements should read them in conjunction with the aforementioned consolidated financial statements in order to obtain comprehensive information on the consolidated financial position, consolidated results of operations and consolidated cash flows of the Group.

For and on behalf of the Board of General Directors,

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

Nguyen Duc Viet
General Director
Ho Chi Minh City, 31 March 2026

UHY
Connect to possibility

UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
5th Floor, B2 Tower, Roman Plaza, To Huu Road,
Dai Mo Ward, Hanoi, Vietnam
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

No: 68 /2026/UHYHCM-BCKT

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Regarding the Separate Financial Statements of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company
For the fiscal year ended 31/12/2025

To: The Shareholders, Board of Management and Board of General Directors
Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

We have audited the Separate Financial Statements of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") as prepared on 31 March 2026 and set out on pages 07 to 63, which comprise the Separate Balance Sheet as at 31 December 2025, the Separate Income Statement and the Separate Cash Flows Statement for the year ended and Notes to the Separate Financial Statements.

The Board of General Directors' Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the Company's separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of separate financial statements, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Separate Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Separate Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Separate Financial Statements. The selected procedures depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Separate Financial Statements, whether due to fraud or error. When assessing these risks, the auditor considers the Company's internal control relevant to the preparation and fair presentation of the Company's Separate Financial Statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. The audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the Separate Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (CONT'D)

Auditor's opinion

In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of its separate results of operations and its separate cash flows for the financial year then ended 31 December 2025, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements relating to the preparation and presentation of separate financial statements

Other matter

The separate financial statements of Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company for the year ended 31 December 2024 were audited by another auditor and audit firm, who expressed an unmodified opinion in their audit report No. 11950306/E-67722224 dated 31 March 2025.

Le Quang Nghia **Deputy General Director** **Auditor's Practicing Certificate** No. 3660-2026-112-1	**Nguyen Thi Thuy Trang** **Auditor** Auditor's Practicing Certificate No. 4710-2023-112-1

For and on behalf of
UHY AUDITING AND CONSULTING COMPANY LIMITED
Ho Chi Minh City, 31 March 2026

Form No. B01-DN

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Notes	As at 31/12/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
CURRENT ASSETS	**100**		**942,814,780,097**	**1,146,135,003,460**
Cash and cash equivalents	**110**	**5**	**3,053,494,826**	**524,650,209,858**
Cash	111		3,053,494,826	24,650,209,858
Cash equivalents	112		-	500,000,000,000
Short-term investments	**120**	**7**	**108,360,640,000**	**12,270,739,727**
Held for trading securities	121	7.2	108,360,640,000	-
Held-to-maturity investments	123	7.1	-	12,270,739,727
Current accounts receivable	**130**		**794,141,647,249**	**605,349,504,898**
Short-term trade receivables	131	8	89,172,529,452	21,687,549,936
Short-term advances to suppliers	132	9	502,538,471,959	212,291,564,090
Short-term loan receivables	135	10	50,000,000,000	87,167,000,000
Other short-term receivables	136	11	153,954,582,192	285,428,629,972
Provision for doubtful short-term receivables	137	-	(1,523,936,354)	(1,225,239,100)
Inventories	**140**	**12**	**1,217,176,026**	**1,236,458,652**
Inventories	141		1,217,176,026	1,236,458,652
Other current assets	**150**		**36,041,821,996**	**2,628,090,325**
Short-term prepaid expenses	151	6	589,079,888	482,891,970
Value-added tax deductible	152		35,452,742,108	2,145,198,355
NON-CURRENT ASSETS	**200**		**1,743,066,894,249**	**1,727,434,874,733**
Long-term receivables	**210**		**115,840,423,405**	**278,639,722,161**
Non-current loan receivables	215	10	79,383,000,000	89,433,000,000
Other long-term receivables	216	11	36,457,423,405	189,206,722,161
Fixed assets	**220**		**133,713,180,274**	**126,879,422,512**
Tangible fixed assets	221	13	*104,930,666,173*	*96,295,348,301*
- Cost	*222*		*195,902,059,157*	*180,757,611,312*
- Accumulated depreciation	*223*		*(90,971,392,984)*	*(84,462,263,011)*
Intangible fixed assets	227	14	28,782,514,101	30,584,074,211
- Cost	*228*		*46,869,935,812*	*46,780,235,812*
- Accumulated amortisation	*229*		*(18,087,421,711)*	*(16,196,161,601)*
Long-term assets in progress	**240**	**15**	**388,888,889**	**1,883,836,725**
Construction in progress	242		388,888,889	1,883,836,725
Long-term investments	**250**	**7**	**1,487,073,697,326**	**1,315,503,124,613**
Investments in subsidiaries	251	7.3	1,218,305,809,312	1,229,266,809,312
Investments in associates, jointly controlled entities	252	7.3	64,734,954,724	64,734,954,724
Investments in other entities	253	7.3	222,789,041,605	36,669,471,175
Provision for long-term investments	254	7.3	(19,256,108,315)	(15,668,110,598)
Held to maturity investments	255	7.1	500,000,000	500,000,000
Other long-term assets	**260**		**6,050,704,355**	**4,528,768,722**
Long-term prepaid expenses	261	6	4,918,834,913	3,405,657,417
Deferred tax assets	262	33	1,131,869,442	1,123,111,305
TOTAL ASSETS	**270**		**2,685,881,674,346**	**2,873,569,878,193**

Form No. B01-DN

SEPARATE BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Notes	As at 31/12/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
LIABILITIES	**300**		**1,427,164,616,495**	**1,655,393,198,168**
Current liabilities	**310**		**833,375,735,287**	**1,057,973,037,479**
Short-term trade payables	311	16	8,521,060,376	41,024,607,479
Short-term advances from customers	312	17	202,740,385,696	82,848,367,309
Tax and other payables to the State budget	313	18	42,429,485,130	24,554,673,459
Payables to employees	314		2,909,859,048	730,487,105
Short-term accrued expenses	315	21	17,165,670,450	30,814,381,295
Short-term unearned revenues	318	22	33,657,239,667	14,945,247,909
Short-term other payables	319	19	42,998,162,155	31,573,969,371
Short-term loan and finance lease obligations	320	20	482,952,244,554	831,479,675,341
Bonus and welfare fund	322		1,628,211	1,628,211
Non-current liabilities	**330**		**593,788,881,208**	**597,420,160,689**
Other long-term liabilities	337	19	59,487,404,716	61,635,884,716
Long-term loans and finance lease obligations	338	20	534,301,476,492	535,784,275,973
OWNERS' EQUITY	**400**		**1,258,717,057,851**	**1,218,176,680,025**
Capital	**410**	**24**	**1,258,717,057,851**	**1,218,176,680,025**
Contributed charter capital	411		972,766,080,000	972,766,080,000
- Shares with voting rights	*411a*		*972,766,080,000*	*972,766,080,000*
Share premium	412		106,459,866,414	106,459,866,414
Investment and development fund	418		6,719,655,738	6,719,655,738
Retained earnings	421		172,771,455,699	132,231,077,873
- Undistributed earnings by the end of prior year	*421a*		*132,231,077,873*	*128,179,117,060*
- Undistributed earnings of current year	*421b*		*40,540,377,826*	*4,051,960,813*
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY	**440**		**2,685,881,674,346**	**2,873,569,878,193**

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

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

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

Form No. B02 - DN

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sale of goods and rendering of services	**01**	**25**	**311,896,363,839**	**328,334,829,417**
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	**10**		**311,896,363,839**	**328,334,829,417**
Cost of goods sold and services rendered	11	26	211,352,951,158	225,654,539,971
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	**20**		**100,543,412,681**	**102,680,289,446**
Financial income	21	27	110,719,647,627	85,988,995,633
Financial expenses	22	28	105,701,888,241	120,999,071,295
In which: Interest expenses	*23*		*97,223,750,582*	*102,528,974,770*
Selling expenses	25	29	13,375,381,542	16,021,610,872
General and administrative expenses	26	29	29,961,686,099	36,039,993,806
Operating profit/(loss)	**30**		**62,224,104,426**	**15,608,609,106**
Other income	31	30	324,925,795	2,190,683,167
Other expenses	32	31	2,772,580,666	1,666,596,757
Other profit/(loss)	**40**		**(2,447,654,871)**	**524,086,410**
Accounting profit/(loss) before tax	**50**		**59,776,449,555**	**16,132,695,516**
Current corporate income tax expense	51	33	19,244,829,866	12,249,558,942
Deferred tax income/(expense)	52	34	(8,758,137)	(168,824,239)
Net profit/(loss) after tax	**60**		**40,540,377,826**	**4,051,960,813**

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

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

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

Form No. B03 - DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT
(Applying indirect method)
For the fiscal year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flows from operating activities				
Profit/(loss) before tax	**01**		**59,776,449,555**	**16,132,695,516**
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		8,455,390,083	7,775,169,599
Provisions/(reversal of provisions)	03		3,886,694,971	1,758,631,131
Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency	04		(6,523,638)	(4,574,035)
(Profits)/losses from investing activities	05		(78,351,921,115)	(78,883,751,813)
Interest expenses	06		97,223,750,582	102,528,974,770
Operating profit/(loss) before changes in working capital	**08**		***90,983,840,438***	***49,307,145,168***
(Increase)/decrease in receivables	09		(140,024,413,637)	(158,091,138,807)
Increase/(decrease) in inventories	10		19,282,626	(127,840,956)
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		(33,176,409,975)	49,999,724,623
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(1,619,365,414)	573,927,064
Increase/ (decrease) in securities trading	13		(108,360,640,000)	-
Interest paid	14		(83,012,140,755)	(98,030,486,319)
Corporate income tax paid	15		(11,727,989,966)	(5,397,609,580)
Other cash outflows for operating activities	17		-	(111,796,098)
Net cash flows from/(used in) operating activities	**20**		***(286,917,836,683)***	***(161,878,074,905)***

Form No. B03 - DN

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT (CONT'D)
(Applying indirect method)
For the fiscal year ended 31 December 2025

Items	Code	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash flows from investing activities				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(22,584,161,596)	(2,689,040,739)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		29,590,000	419,104,470
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(99,294,000,000)	(243,158,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		158,781,739,727	466,044,467,119
Payments for investments in other entities (net of cash hold by entity being acquired)	25		(114,859,851)	(430,914,839,630)
Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash hold by entity being disposed)	26		62,872,248,000	234,525,692,800
Interest and dividends received	27		15,634,272,001	37,021,497,969
Net cash flows from/(used in) investing activities	**30**		***115,324,828,281***	***61,248,881,989***
Cash flows from financing activities				
Receipts from borrowings	33		1,009,635,973,367	-
Repayment of borrowings	34		(1,359,646,203,635)	(494,553,792,443)
Repayments of financial leasing debts	35		-	1,059,751,813,596
Net cash flows from/(used in) financing activities	***40***		***(350,010,230,268)***	***565,198,021,153***
Net increase/(decrease) in cash for the year	**50**		**(521,603,238,670)**	**464,568,828,237**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**5**	**524,650,209,858**	**60,076,807,586**
Impact of exchange rate fluctuation	61		6,523,638	4,574,035
Cash and cash equivalents at the end of the year	**70**	**5**	**3,053,494,826**	**524,650,209,858**

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

Form No. B09-DN

1. COMPANY OVERVIEW

1.1 STRUCTURE OF OWNERSHIP

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (the "Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam in accordance with Enterprise Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the 26th amendment being granted on 24 August 2025.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") under the stock symbol VNG in accordance with Decision No. 149/QD-SGDHCM signed by the General Director of HOSE on 30 November 2009.

The Company's head office is currently located at: No. 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.The actual contributed charter capital according to the Company's Enterprise Registration Certificate as at 31 December 2025 is VND 972,766,080,000, divided into 97,276,608 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 168 (01 January 2025: 162).

1.2 BUSINESS SECTOR

The Company's principal activities during the current year include the provision of short-stay accommodation services; food and beverage businesses; restaurant and catering services; other support services related to transport; event organisation; foreign currency exchange agency, travel agency; and food trading.

1.3 NORMAL BUSINESS CYCLE

The Company's normal operating cycle is completed within a period not exceeding 12 months.

1.4 COMPANY STRUCTURE

As at 31 December 2025, the Company has 07 branches as follows:

No.	Name of the entity	Principal activities	Address
1	Can Tho branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - TTC Hotel	Tourist accommodation and hotel business; catering services; tour operation business; and electronic prize-winning games for foreigners.	No. 02, Hai Ba Trung Street, Ninh Kieu Ward, Can Tho City, Vietnam
2	Lam Dong branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company	Tourist accommodation and hotel business; catering services; and tour operation business.	No. 04, Nguyen Thi Minh Khai Street, Xuan Huong Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam
3	Branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - Travel Center	Tour operation business	No. 512, Ly Thuong Kiet, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

No.	Name of the entity	Principal activities	Address
4	Branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company in Binh Thuan - Travel Center	Tour operation business	No. 01 Tu Van Tu Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
5	Ben Tre branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - Travel Center	Temporary suspension of operations	500B4, Dong Khoi Avenue, Phu Khuong Ward, Vinh Long Province, Vietnam
6	Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company branch in Tien Giang - Travel Center	Temporary suspension of operations	No. 08, 30/4 Street, My Tho Ward, Dong Thap Province, Vietnam
7	Branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company in Quang Nam	Temporary suspension of operations	No. 87 Cua Dai Street, Hoi An Dong Ward, Da Nang City, Vietnam

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

As at 31 December 2025, the Company had 04 direct subsidiaries, including:

No.	Subsidiary	Head office	Principal activities	As at 31/12/2025		As at 01/01/2025	
				Voting right percentage	Benefit percentage	Voting right percentage	Benefit percentage
1	Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	No. 03 - 05 - 07 Mai Anh Dao Street, Lam Vien Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Amusement park and Accommodation services	100%	100%	100%	100%
2	TTC Tourist Company Limited (*)	No. 04 Pasteur Street, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
3	TTC International Travel Company Limited	No. 512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Travel services	100%	100%	100%	100%
4	Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited (**)	No. 04 Nguyen Thi Minh Khai Street, Xuan Huong Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
5	TTC Hue Tourist Company Limited (**)	No. 08 Hung Vuong Street, Thuan Hoa Ward, Hue City, Vietnam	Accommodation services	0%	0%	100%	100%

(*) Pursuant to Resolution No. 17/2025/NQ-HĐQT dated 20 August 2025 issued by the Company's Board of Management and Resolution No. 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated 20 November 2025 issued by the General Meeting of Shareholders of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company, the demerger of TTC Tourist Company Limited ("TTC Tourist") was approved. Accordingly, TTC Touris was demerged to establish Binh Thuan Laundry Company Limited ("Binh Thuan Laundry") and Son Hai Binh Thuan Trading & Service Company Limited ("Son Hai Binh Thuan") with charter capital of VND 4,050,000,000 and VND 4,550,000,000, respectively. Consequently, the charter capital of TTC Tourist was reduced from VND 510 billion to VND 501.4 billion. On 24 December 2025, the Board of Management of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company approved the transfer of its entire capital contribution in Binh Thuan Laundry and Son Hai Binh Thuan.

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

(**) Pursuant to Resolutions No. 18A/2025/NQ-HĐQT and 18B/2025/NQ-HĐQT dated 30 September 2025 issued by the Board of Management, the dissolution of Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited and TTC Tourist Company Limited was approved. Accordingly, the Company officially completed the dissolution procedures as at 25 December 2025.

As at 31 December 2025, the Company had 01 indirect subsidiary, including:

No.	Subsidiary	Head office	Principal activities	As at 31/12/2025		As at 01/01/2025	
				Voting right percentage	Benefit percentage	Voting right percentage	Benefit percentage
1	Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	No. 466 Tran Hung Dao B, Cho Lon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Restaurant and Food & Beverage (F&B) services	91.41%	91.41%	91.41%	91.41%
2	Hoa Ngoc Lan Tourist and Trading Joint Stock Company (***)	Los Angeles, California, USA	Tourism support services	0%	0%	100%	100%

(***) Hoa Ngoc Lan Tourist and Trading Joint Stock Company completed its dissolution procedures in the United States on 20 December 2022 and officially ceased operations on 31 December 2022. On 13 February 2025, the Ministry of Planning and Investment of Vietnam approved the termination of the Offshore Investment Registration Certificate under Decision No. 401/QĐ-BKHĐT.

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

As at 31 December 2025, the Company had 02 direct joint ventures and associates, including:

No.	Subsidiary	Head office	Principal activities	As at 31/12/2025		As at 01/01/2025	
				Voting right percentage	Benefit percentage	Voting right percentage	Benefit percentage
1	Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia	Accommodation services	49.00%	49.00%	49.00%	49.00%
2	Ben Tre Tourist Joint Stock Company	No. 16, Hai Ba Trung Street, An Hoi Ward, Vinh Long Province, Vietnam	Restaurant and Amusement services	34.06%	34.06%	34.06%	34.06%

As at 31 December 2025, the Company had 02 indirect joint ventures and associates, including:

No.	Joint ventures, associates	Head office	Principal activities	As at 31/12/2025		As at 01/01/2025	
				Voting right percentage	Benefit percentage	Voting right percentage	Benefit percentage
1	Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	No. 512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City	Accommodation services	48.54%	48.54%	48.54%	48.54%
2	Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	No. 51 Hung Vuong Street, Lam Vien Ward, Da Lat City, Lam Dong Province	Real estate business	32.14%	32.14%	32.14%	32.14%

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

1. COMPANY OVERVIEW (CONT'D)

1.5 STATEMENT ON THE COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures on the Company's separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024 were audited.

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 FINANCIAL YEAR

The Company's fiscal year begins on 01 January and ends on 31 December of the year. The accompanying separate financial statements are prepared for the fiscal year ended 31 December 2025.

2.2 CURRENCY USED IN ACCOUNTING

Accounting currency: Vietnam Dong (VND).

3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

3.1 APPLIED ACCOUNTING SYSTEM

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance providing guidance on the Enterprise Accounting System, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by the Ministry of Finance amending and supplementing certain articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

The accompanying separate financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

3.2 STATEMENT OF COMPLIANCE WITH ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

The Company's separate financial statements have been prepared and presented in compliance with the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and the current Vietnamese Enterprise Accounting Regime, as well as relevant legal regulations concerning the preparation and presentation of separate financial statements.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 BASIS FOR PREPARING THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The separate financial statements are prepared on an accrual basis (except for information relating to cash flows). The accounting policies adopted by the Company in the preparation of the separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025 are consistent with those applied in the preparation of the separate financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.2 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of the separate financial statements in compliance with the Vietnamese Accounting Standards requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets, as well as the disclosure of contingent liabilities and assets as at the reporting date, and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting period. The actual operating results may differ from those estimates and assumptions.

4.3 EXCHANGE RATE

Transactions arising in foreign currencies are translated at the actual exchange rates ruling at the transaction dates. Foreign exchange differences arising from these transactions are recognised as income or expenses in the separate income statement.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as at the separate balance sheet date are translated at the buying and selling exchange rates, respectively, of the commercial bank with which the Company regularly conducts transactions, prevailing on the balance sheet date.

Foreign currency bank deposits as of the separate balance sheet date are translated at the buying rate of the commercial bank where the Corporation maintains its foreign currency accounts. Exchange differences arising from such translation are recognized as income or expenses in the separate statement of income.

4.4 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks, cash in transit, demand deposits, and other short-term investments with original maturities of no more than three months that are highly liquid. Highly liquid investments are those that are readily convertible to known amounts of cash and carry an insignificant risk of changes in value at the reporting date.

4.5 FINANCIAL INVESTMENTS

Investments in Subsidiaries

Investments in subsidiaries in which the Company exercises control are carried at cost. Distributions received by the Company from the accumulated profits of subsidiaries after the date the Company obtains control are recognised in the Company's separate income statement. Distributions received from profits earned prior to the date of obtaining control are considered a recovery of investment and are deducted from the investment cost.

Investment in Associates

Investments in associates in which the Company exercises significant influence are carried at cost.

Profit distributions from the accumulated net profits of associates after the date the Company exercises significant influence are recognised in the Company's separate income statement. Distributions received from profits earned prior to the date of exercising significant influence are considered a recovery of investments and are deducted from the investment cost.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.5 FINANCIAL INVESTMENTS (CONT'D)

Investment in Equity Instruments of Other Entities

Investments in equity instruments of other entities are measured at cost.

Provision for impairment of investments

A provision for impairment of investments is made when there is objective evidence of a decline in the value of these investments at the end of the annual accounting period.

Any increase or decrease in the provision balance is recognised in financial expenses in the separate income statement.

Investment held to maturity

Held-to-maturity investments are initially recognised at cost. After initial recognition, these investments are measured at their recoverable amount. Any impairment losses on investments are recognised in financial expenses in the separate income statement and directly deducted from the investment value.

4.6 RECEIVABLES

Receivables are presented at their carrying amount less the provision for doubtful debts. The classification of receivables as trade receivables and other receivables is performed in accordance with the following principles:

- Trade receivables reflect receivables of a commercial nature arising from purchase-and-sale transactions between the Company and the buyers who are independent of the Company.

- Other receivables reflect receivables of a non-commercial nature, which are unrelated to purchase-and-sale transactions.

The provision for doubtful debts is made for each doubtful debt based on the aging of the overdue receivables or the estimated potential loss, specifically as follows:

For overdue receivables:

- 30% of the value of receivables overdue from six months to less than one year.
- 50% of the value of receivables overdue from one year to less than two years.
- 70% of the value of receivables overdue from two years to less than three years.
- 100% of the value of receivables overdue from three years and above.

For receivables that are not yet overdue but are unlikely to be recovered: the provision is made based on the estimated potential loss. Any increase or decrease in the provision for doubtful debts is recognised in general and administrative expenses during the year.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.7 INVENTORIES

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. The cost of inventories comprises all costs of purchase, costs of conversion, and other costs directly incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The cost of inventory outflows is calculated using the weighted average method. Inventory is accounted for using the perpetual inventory system.

Provision for decline in value of inventories (if any) is made when there is reliable evidence of a decline in net realisable value below the cost of inventories. Net realisable value is determined based on the estimated selling price less the costs of completion and the incurred marketing, selling, and distribution expenses. Any increase or decrease in the provision for decline in value of inventories required at the end of the financial year is recognised in the cost of goods sold during the year.

4.8 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed assets

The cost of purchased tangible fixed assets comprises their purchase price and all costs directly attributable to bringing the assets to their working condition for their intended use.

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of tangible fixed assets comprises the purchase price and all other directly related costs incurred to bring the asset to its working condition for its intended use. Post-recognition costs are only capitalised if they definitely increase the future economic benefits resulting from the use of the asset. Any costs that do not meet this criterion are recognised as production or operating expenses during the year.

Fixed assets that have been put into use but have not yet received final formal settlement will be temporarily recorded at cost and depreciated accordingly. Once the final formal settlement is available, the cost and the corresponding accumulated depreciation will be adjusted.

When fixed assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are derecognised, and any gain or loss resulting from the disposal is recognised in income or expenses during the year. Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The specific depreciation periods are as follows:

Asset categories	Depreciation period (years)
- Buildings and structures	05 - 30
- Machinery and equipment	05 - 10
- Motor vehicles and transmission equipment	06 - 10
- Office equipment and management tools	03 - 05
- Other fixed assets	03 - 05

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.8 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION (CONT'D)

Intangible fixed assets

The cost of intangible fixed assets comprises all costs incurred by the company to acquire the intangible assets as at the date they are put into their intended use.

The amortisation rate is determined using the straight-line method, based on the estimated useful lives of the assets, in accordance with the prescribed amortisation rates. The specific amortisation periods are as follows:

Asset categories	Depreciation period (years)
- Land use rights	20 - 50
- Computer software	03 - 05
- Other fixed assets	03 - 05

4.9 CONSTRUCTION IN PROGRESS

The Company's construction in progress includes assets such as equipment under procurement and installation that have not yet been put into use, as well as construction works currently in progress that have not been inspected, handed over, or put into use as at the reporting date of the separate Financial Statements. These assets are recognised at cost. This cost comprises: costs of goods and services payable to contractors and suppliers, relevant borrowing costs during the investment stage, and other reasonable costs directly attributable to the formation of the future assets. These costs will be transferred to the historical cost of fixed assets at temporary values (if final formal settlement has not yet been approved) when the assets are handed over and put into use.

4.10 OPERATING LEASE

An operating lease is a type of fixed asset lease where most of the risks and rewards incidental to ownership of the asset remain with the lessor. Payments under operating leases are recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

4.11 PREPAID EXPENSES

Prepaid expenses include short-term and long-term prepaid expenses. These expenses are initially recognised at cost and allocated on a straight-line basis over their estimated useful life.

The Company's prepaid expenses include:

- Tools and supplies, which refer to assets held for use in the normal course of business operations, with a cost of less than VND 30 million per item. These assets do not qualify as fixed assets under current regulations.
- Fixed asset repair costs, which are initially recognised at cost and allocated on a straight-line basis over their useful life, but for no more than three years. The useful life is determined based on technical assessments of each asset category, considering its current condition and business requirements at the valuation date.
- Other prepaid expenses are initially recognised at cost and allocated on a straight-line basis over their useful life.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.12 LIABILITIES

Liabilities are amounts payable to suppliers and other parties. Liabilities include trade payables and other payables. Liabilities are not recognised at an amount lower than the obligation to be settled. The classification of liabilities is performed based on the following principles:

- Trade payables include payables of a commercial nature arising from the purchase of goods, services, and assets where the seller is an independent entity from the buyer, including payables between the parent company and its subsidiaries.

- Other payables include payables of a non-commercial nature, which are unrelated to the purchase, sale, or provision of goods and services.

Payables are monitored in detail by each counterparty and maturity date.

4.13 ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses include amounts payable for goods and services received from suppliers during the year but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documentation. These expenses are recognised as operating expenses in the current year.

The accrual of production and operating expenses during the period is strictly calculated and must be supported by reasonable and reliable evidence regarding the costs to be accrued within the year. This ensures that the accrued expenses recorded in this account are consistent with the actual costs incurred.

4.14 LOANS AND FINANCE LIABILITIES

Reflects loans and finance liabilities, and the repayment status of these loans and finance liabilities. Items with a repayment period of more than 12 months from the reporting date shall be presented as long-term loans and finance lease liabilities. Items due for repayment within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities for payment planning purposes.

4.15 BORROWING COSTS

Borrowing costs comprise interest and other costs incurred in connection with the borrowing of funds.

4.16 OWNER'S EQUITY

Owner's contributed capital is recognised at the actual amount contributed.

Share premium is recognised as the difference (excess or deficit) between the actual issuance price and the par value of shares upon initial issuance, additional issuance, or re-issuance of treasury shares. Direct costs related to the additional issuance of shares or re-issuance of treasury shares are deducted from the share premium.

Treasury shares are shares issued by the Company and subsequently repurchased. Treasury shares are recognised at actual cost and presented on the Balance Sheet as a deduction from equity. The Company does not recognise any gain or loss upon the purchase, sale, issuance, or cancellation of treasury shares.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.16 OWNER'S EQUITY (CONT'D)

Retained earnings represent the profit from the enterprise's operations after deducting (-) adjustments arising from the retrospective application of changes in accounting policies and retrospective restatements of material errors from prior years.

Retained earnings may be distributed to investors based on their capital contribution ratios after approval by the General Meeting of Shareholders and after appropriation to funds in accordance with the Company's Charter and Vietnamese legal regulations.

4.17 REVENUE AND EXPENSES RECOGNITION

Revenue is recognised when it is probable that the Company will receive economic benefits that can be reliably measured. Net revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, after deducting trade discounts, sales rebates, and sales returns. Revenue is recognised when the following conditions are met:

Revenue from sales of goods

Revenue from the sale of goods is recognised when all of the following conditions are simultaneously met:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the products or goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- Revenue is reasonably certain;
- The Company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the sales transaction can be measured reliably.

Revenue from rendering of service

Revenue from rendering of service is recognised when all of the following conditions are simultaneously met:

- Revenue is reasonably certain;
- It is probable that economic benefits from the transaction will be received;
- The stage of completion of the service transaction can be determined as at the financial statement closing date, and;
- The costs incurred for the transaction and the costs required to complete the service transaction can be reliably measured.

When the outcome of a transaction involving the provision of services cannot be estimated reliably, revenue is recognised only to the extent of the expenses recognised that are recoverable.

Financial income

Interest income is recognised on an accrual basis, determined by the relevant deposit account balances and the interest rates applicable to each period.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.17 REVENUE AND EXPENSES RECOGNITION (CONT'D)

Income from investments is recognised when the Company's right to receive such income is established.

Operating costs and cost of sales

Expenses are recognised on the principle of prudence, aggregated based on actual costs incurred, and matched with the revenue recognised during the year.

4.18 TAXES AND PAYABLES/RECEIVABLES TO THE STATE

Value-added tax (VAT)

The Enterprise applies the declaration and calculation of Value-added Tax (VAT) in accordance with the prevailing tax laws.

Corporate income tax

Current corporate income tax (CIT) expense is calculated based on the taxable profit for the year. Taxable profit differs from the net profit reported in the Income Statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including tax losses carried forward, if any) and further excludes items that are non-taxable or non-deductible. Corporate income tax is calculated at the tax rate of 20% effective at the end of the financial year, applied to the taxable profit.

Other taxes

Other taxes and fees are declared and paid by the Enterprise to the local tax authorities in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

4.19 RELATED PARTIES

Entities are considered related parties if one party has the ability to control or exert significant influence over the other in making financial and operating policy decisions. Related parties include:

- Entities that control, are controlled by, or are under common control with the Company, either directly or indirectly through one or more intermediaries. This includes the parent company, subsidiaries within the same group, joint ventures, jointly controlled entities, and associates.

- Individuals who directly or indirectly hold voting rights in the reporting entity, leading to significant influence over the entity. This also includes key management personnel who have authority and reaponsibility for planning, directing, and controlling the Company's activities, as well as their close family members.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONT'D)

4.19 RELATED PARTIES (CONT'D)

- Entities in which the above individuals directly or indirectly hold voting rights or have the ability to exert significant influence.
- Entities that control, or are controlled by, or are under common control with the Company, directly or indirectly through one or more intermediaries, including the Parent company, subsidiaries within the same Group, joint ventures, jointly controlled entities, and associates;

When assessing related party relationships, the substance of the relationship is considered rather than merely the legal form of the relationship. Accordingly, all balances and transactions with related parties for the fiscal year ended 31 December 2025 are disclosed in the following notes.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Cash on hand	85,575,310	134,449,276
Cash at bank	2,932,230,271	24,506,374,440
Cash in transit	35,689,245	9,386,142
Cash equivalents	-	500,000,000,000
Total	**3,053,494,826**	**524,650,209,858**

6. PREPAID EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Short-term	**589,079,888**	**482,891,970**
- Tools and instruments, insurance costs pending allocation	181,098,497	123,303,492
- Insurance expense	23,275,182	57,180,680
- Others	384,706,209	302,407,798
b) Long-term	**4,918,834,913**	**3,405,657,417**
- Tools and instruments, insurance costs pending allocation	3,943,663,204	2,326,173,353
- Repair and maintenance expenses	711,937,539	980,088,289
- Others	263,234,170	99,395,775
Total	**5,507,914,801**	**3,888,549,387**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

7. FINANCIAL INVESTMENT

7.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term	**89,172,529,452**	**(1,485,576,354)**	**21,687,549,936**	**(1,186,879,100)**
- Ms Ta Thi Phuong Trang (i)	70,000,000,000	-	-	-
- Thanh Binh Tourist JSC	8,814,587,290	-	-	-
- Thanh Thanh Cong Investment JSC	4,200,000	-	3,568,200,000	-
- Dong Thuan Tourism JSC	117,266,400	-	3,230,142,443	-
- TTC Tourist Company Limited	554,290,330	-	2,727,002,310	-
- Others	9,682,185,432	(1,485,576,354)	12,162,205,183	(1,186,879,100)
Long-term	-	-	-	-
Total	**89,172,529,452**	**(1,485,576,354)**	**21,687,549,936**	**(1,186,879,100)**

Trade receivables from related parties: *Details are presented in Note 35*

(*) These represent term deposits at the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) with a maturity of over 12 months and interest rates starting from 3.8% per annum.

7.2 INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

	31/12/2025			01/01/2025		
	Cost VND	Value VND	Provision VND	Cost VND	Value VND	Provision VND
- Total value of shares	108,360,640,000	108,360,640,000	-	-	-	-
+ Shares of Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company (*)	*108,360,640,000*	*108,360,640,000*	-	-	-	-
Total	**108,360,640,000**	**108,360,640,000**	-	-	-	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

7. FINANCIAL INVESTMENT (CONT'D)

7.2 INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

(*) On 03 July 2025, the Company acquired 3,104,000 shares, representing a 2.27% interest in Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company from Ngoc Lan Healthcare Company Limited for the purpose of short-term holding and trading for capital gains.

The fair value of this investment has not been formally assessed or determined as at 31 December 2025 due to insufficient market information. However, based on the investee's current operating performance, the Board of Management believes that the fair value exceeds its carrying amount for the fiscal year ended 31 December 2025.

7.3 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Percentage of voting rights	Value VND	Provision (*) VND	Percentage of voting rights	Value VND	Provision (*) VND
Investments in subsidiaries		**1,218,305,809,312**	-		**1,229,266,809,312**	-
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited (i)	100.00%	619,218,911,050	-	100.00%	619,218,911,050	-
- TTC Tourist Company Limited (ii)	100.00%	581,005,746,000	-	100.00%	589,605,746,000	-
- Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited (iii)	100.00%	13,081,152,262	-	100.00%	13,081,152,262	-
- TTC Travel International Company Limited (iv)	100.00%	5,000,000,000	-	100.00%	5,000,000,000	-
- TTC Hue Tourist Company Limited (v)	0.00%	-	-	100.00%	2,361,000,000	-
Investments in associates and joint ventures		**64,734,954,724**	**(19,256,108,315)**		**64,734,954,724**	**(15,668,110,598)**
- Vinagolf Angkor Tourism JSC (vi)	49.00%	24,772,623,054	(17,191,770,074)	49.00%	24,772,623,054	(15,668,110,598)
- Ben Tre Tourist JSC (vii)	34.06%	39,962,331,670	(2,064,338,241)	34.06%	39,962,331,670	-
Investments in other entities		**222,789,041,605**	-		**36,669,471,175**	-
- Ninh Thuan Clean Energy JSC (viii)	14.20%	35,463,176,175	-	14.20%	35,463,176,175	-
- Thanh Binh Tourist JSC (ix)	1.17%	1,206,295,000	-	1.17%	1,206,295,000	-
- Toan Hai Van JSC (x)	2.44%	186,119,570,430	-	0.00%	-	-
Total		**1,505,829,805,641**	**(19,256,108,315)**		**1,330,671,235,211**	**(15,668,110,598)**

(i) Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited ("TTC Lam Dong") operates under Enterprise Registration Certificate No. 5800396328, with the 29th amendment dated 11 September 2025 issued by the Department of Finance of Lam Dong Province. The Company has invested an amount of VND 619,218,911,050, representing a 100% ownership interest and voting rights in the actual contributed charter capital of TTC Lam Dong as at 31 December 2025.

(ii) TTC Tourism Company Limited ("TTC Tourism") operates under Enterprise Registration Certificate No. 4200351556, with the 33rd amendment dated 19 November 2025 issued by the Department of Finance of Khanh Hoa Province. The Company has invested an amount of VND 581,005,746,000, representing a 100% ownership interest and voting rights in the actual contributed charter capital of TTC Tourism as at 31 December 2025.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

7. FINANCIAL INVESTMENT (CONT'D)

7.3 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES (CONT'D)

(iii) Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited ("TTC Da Lat") operates under Enterprise Registration Certificate No. 5801088534, with the 7th amendment dated 27 June 2023 issued by the Department of Planning and Investment of Lam Dong Province. The Company's investment in TTC Da Lat amounted to VND 13,081,152,262, representing a 100% ownership interest and voting rights in the actual contributed charter capital as of 31 December 2025. Pursuant to Resolution No. 18a/2025/NQ-HĐQT dated 30 September 2025 regarding the dissolution of TTC Da Lat, the process was expected to be completed in Q3/2025. TTC Da Lat officially announced its dissolution on 02 March 2026.

(iv) TTC International Travel Company Limited ("TTC Travel") operates under Enterprise Registration Certificate No. 0316234004, with the 3rd amendment dated 25 January 2024 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The Company's investment in TTC Travel amounted to VND 5,000,000,000, representing a 100% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(v) Pursuant to Resolution No. 18B/2025/NQ-HĐQT dated 30 September 2025 regarding the dissolution of TTC Hue Tourist Company Limited, the procedures were completed on 25 December 2025.

(vi) Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company ("Angkor") operates under Enterprise Registration Certificate No. Co.0602KH/2011 issued by the Ministry of Commerce of the Kingdom of Cambodia. The Company's investment in Angkor amounted to VND 24,772,623,054, representing a 49% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(vii) Ben Tre Tourism Joint Stock Company ("TTC Ben Tre") operates under Enterprise Registration Certificate No. 1300381220, with the 24th amendment dated 21 December 2021 issued by the Department of Planning and Investment of Ben Tre Province. The Company's investment in TTC Ben Tre amounted to VND 39,962,331,670, representing a 34.06% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(viii) Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company ("NLS") operates under Enterprise Registration Certificate No. 4500614277, with the 7th amendment dated 14 August 2025 issued by the Department of Finance of Khanh Hoa Province. The Company's investment in NLS amounted to VND 35,463,176,175, representing a 100% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(ix) Thanh Binh Tourism Joint Stock Company ("Thanh Binh") operates under Enterprise Registration Certificate No. 0302294892, with the 28th amendment dated 30 October 2025 issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City. The Company's investment in Thanh Binh amounted to VND 186,119,570,430, representing a 1.17% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(x) Toan Hai Van Joint Stock Company ("Toan Hai Van") operates under Enterprise Registration Certificate No. 1701024018, with the 29th amendment dated 21 November 2025 issued by the Department of Planning and Investment of An Giang Province. The Company's investment in Toan Hai Van amounted to VND 1,206,295,000, representing a 2.44% ownership interest and voting rights as at 31 December 2025.

(*) The Company has not determined the fair value as of the balance sheet date as current regulations do not provide specific guidance on fair value measurement for financial investments. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

8. SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term	**89,172,529,452**	**(1,485,576,354)**	**21,687,549,936**	**(1,186,879,100)**
- Ms Ta Thi Phuong Trang (i)	70,000,000,000	-	-	-
- Thanh Binh Tourist JSC	8,814,587,290	-	-	-
- Thanh Thanh Cong Investment JSC	4,200,000	-	3,568,200,000	-
- Dong Thuan Tourism JSC	117,266,400	-	3,230,142,443	-
- TTC Tourist Company Limited	554,290,330	-	2,727,002,310	-
- Others	9,682,185,432	(1,485,576,354)	12,162,205,183	(1,186,879,100)
Long-term	-	-	-	-
Total	**89,172,529,452**	**(1,485,576,354)**	**21,687,549,936**	**(1,186,879,100)**

(i) Receivables from Ms. Phuong Trang under the capital transfer agreements for Son Hai Binh Thuan Trading and Service Co., Ltd. and Binh Thuan Laundry Co., Ltd., with the respective amounts of VND 55,000,000,000 and VND 15,000,000,000, representing 100% of the total contributed capital. As of the current date, these receivables have been fully recovered.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

9. SHORT-TERM ADVANCE FROM CUSTOMER

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term	**502,538,471,959**	-	**212,291,564,090**	-
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company	190,379,081,834	-	69,440,787,924	-
- Mount Ta Cu Tourist JSC	46,018,991,042	-	46,743,643,512	-
- TTC Hospitality Company Limited	133,027,877,079	-	40,217,177,834	-
- Ben Tre Tourist JSC	58,572,750,649	-	26,849,019,327	-
- Dong Thuan JSC	35,939,343,639	-	5,589,756,128	-
- Palace Binh Thuan Company Limited	27,777,777,778	-	20,000,000,000	-
- Others	10,822,649,938	-	3,451,179,365	-
Long-term	-	-	-	-
Total	**502,538,471,959**	-	**212,291,564,090**	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

10. LOAN RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term	**50,000,000,000**	-	**87,167,000,000**	-
- Ms Trieu Phi Yen (1)	16,500,000,000	-	16,500,000,000	-
- Dong Thuan Tourist JSC (2)	11,800,000,000	-	58,594,000,000	-
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited (3)	10,700,000,000	-	-	-
- Toan Hai Van JSC (4)	10,000,000,000	-	10,000,000,000	-
- Others	1,000,000,000	-	2,073,000,000	-
Long-term	**79,383,000,000**	-	**89,433,000,000**	-
- TTC Tourist Company Limited	47,433,000,000	-	47,433,000,000	-
- Dong Thuan Tourist JSC	31,950,000,000	-	42,000,000,000	-
Total	**129,383,000,000**	-	**176,600,000,000**	-

Loan receivables from related parties: *Details are presented in Note 35*

(1) This represents a loan granted by Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company to Ms. Trieu Phi Yen under Loan Agreement No. 219/2020/HĐ-TTCT dated 02 September 2020 and its appendices. The loan amount is VND 16,500,000,000, bearing an interest rate of 10.6% per annum. The loan is secured by 2,500,000 shares owned by Ms. Trieu Phi Yen in Toan Hai Van Joint Stock Company.

(2) This represents a loan under Loan Agreement No. 338/2020/HĐ-TTCT dated 01 September 2020 and Appendices No. 27, 28/02/PLHĐCV/2022, with a credit limit of VND 30,000,000,000, bearing interest rates as specified in each debt acknowledgment, with a loan term up to 14 November 2026.

(3) This represents a loan under Loan Agreement No. 239/2024/HĐCV/TTCLĐ-TTCT dated 29 December 2024 and Appendices No. 20, 21/02/PLHĐCV/2022, with a credit limit of VND 50,000,000,000, an interest rate of 9.5% per annum, and a loan term up to 31 December 2026.

(4) As at 31 December 2025, Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company has granted loans to Toan Hai Van Joint Stock Company, details are as follows:

+ Loan Agreement No. 214/HĐ/TTCT dated 02 November 2022 and Appendix No. 04 dated 31 December 2024, with a total credit limit of VND 2,000,000,000; outstanding balance as at 31 December 2025 is VND 2,000,000,000;

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

10. LOAN RECEIVABLES (CONT'D)

+ Loan Agreement No. 217/HĐCV/2022 dated 04 November 2022 and Appendices No. 01PL, 02PL, 03PL/01/HĐCV/2021, with a credit limit of VND 9,547,598,000, an interest rate of 10% per annum; outstanding balance as at 31 December 2025 is VND 5,000,000,000;

+ Loan Agreement No. 10/2024/HĐDV/THV-TTCT/2024 dated 05 August 2024 and Appendix No. 01 dated 05 May 2025, with a credit limit of VND 3,000,000,000; interest rate as specified in each appendix; outstanding balance as at 31 December 2025 is VND 3,000,000,000.

11. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Provision VND	Amount VND	Provision VND
Short-term	**153,954,582,192**	**(38,360,000)**	**285,428,629,972**	**(38,360,000)**
- Collection and payment on behalf	46,460,507,164	-	56,577,927,792	-
- Pledges and collateral deposits	37,305,039,200	-	149,085,539,200	-
- Interest receivables from bank deposits and loans	21,711,662,740	-	28,878,594,496	-
- Advances to employees	39,334,411,976	-	31,901,021,476	-
- Revenue from Business Cooperation Contract (BCC) (i)	6,770,380,159	-	15,252,550,834	-
- Others	2,372,580,953	(38,360,000)	3,732,996,174	(38,360,000)
Long-term	**36,457,423,405**	**-**	**189,206,722,161**	**-**
- Capital contribution under Business Cooperation Contract (BCC) (i)	34,750,000,000	-	34,750,000,000	-
- Interest receivables from loans	1,692,423,405	-	1,193,830,131	-
- Pledges and collateral deposits	15,000,000	-	153,262,892,030	-
Total	**190,412,005,597**	**(38,360,000)**	**474,635,352,133**	**(38,360,000)**

(i) This represents a capital contribution under Business Cooperation Contract No. 531/2019/HĐHTKD/TTCTĐT dated 12 December 2019 and Appendix No. 1003/2023 dated 10 March 2023 between the Company and Dong Thuan Tourism Joint Stock Company for the completion of the construction of TTC Resort Ninh Thuan. Accordingly, the Company has contributed VND 34,750,000,000 and is entitled to 40% of the total monthly revenue of TTC Resort Ninh Thuan.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

12. INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Raw materials and supplies	1,034,394,595	-	974,812,497	-
Tools and equipment	98,281,082	-	134,034,505	-
Goods	84,500,349	-	127,611,650	-
Total	**1,217,176,026**	-	**1,236,458,652**	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and stuctures	Machinery equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
HISTORICAL COST						
01/01/2025	**150,102,115,585**	**18,834,700,079**	**5,801,956,749**	**2,191,171,487**	**3,827,667,412**	**180,757,611,312**
- Purchase in the year	13,373,325,126	473,767,919	1,352,354,800	-	-	15,199,447,845
- Disposal and transfer	-	(55,000,000)	-	-	-	(55,000,000)
31/12/2025	**163,475,440,711**	**19,253,467,998**	**7,154,311,549**	**2,191,171,487**	**3,827,667,412**	**195,902,059,157**
ACCUMULATED DEPRECIATION						
01/01/2025	**(65,745,752,263)**	**(11,069,238,665)**	**(4,550,273,358)**	**(1,940,706,469)**	**(1,156,292,256)**	**(84,462,263,011)**
- Depreciation for the year	(4,188,139,840)	(1,677,297,525)	(425,339,313)	(66,050,535)	(207,302,760)	(6,564,129,973)
- Disposal and transfer	-	55,000,000	-	-	-	55,000,000
31/12/2025	**(69,933,892,103)**	**(12,691,536,190)**	**(4,975,612,671)**	**(2,006,757,004)**	**(1,363,595,016)**	**(90,971,392,984)**
NET BOOK VALUE						
01/01/2025	**84,356,363,322**	**7,765,461,414**	**1,251,683,391**	**250,465,018**	**2,671,375,156**	**96,295,348,301**
31/12/2025	**93,541,548,608**	**6,561,931,808**	**2,178,698,878**	**184,414,483**	**2,464,072,396**	**104,930,666,173**

The cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use as at 31 December 2025 amounts to VND 9,427,419,727 (as at 1 January 2025: VND 7,622,476,767).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

14. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights VND	Computer software VND	Others VND	Total VND
HISTORICAL COST				
01/01/2025	38,892,426,817	7,139,500,000	748,308,995	46,780,235,812
- Purchase in the year	-	89,700,000	-	89,700,000
31/12/2025	38,892,426,817	7,229,200,000	748,308,995	46,869,935,812
ACCUMULATED AMORTIZATION				
01/01/2025	(13,933,063,211)	(1,614,855,811)	(648,242,579)	(16,196,161,601)
- Amortization for the year	(995,057,676)	(891,841,994)	(4,360,440)	(1,891,260,110)
31/12/2025	(14,928,120,887)	(2,506,697,805)	(652,603,019)	(18,087,421,711)
NET BOOK VALUE				
01/01/2025	24,959,363,606	5,524,644,189	100,066,416	30,584,074,211
31/12/2025	23,964,305,930	4,722,502,195	95,705,976	28,782,514,101

The cost of intangible fixed assets that have been fully amortised but are still in use as at 31 December 2025 amounts to VND 611,006,268 (as at 1 January 2025: VND 611,006,268).

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

15. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
	VND	VND	VND	VND
- Phu Quoc Amusement Park Project	-	-	1,470,947,836	1,470,947,836
- TTC Gia Lai Complex Project	388,888,889	388,888,889	388,888,889	388,888,889
- Others	-	-	24,000,000	24,000,000
Total	**388,888,889**	**388,888,889**	**1,883,836,725**	**1,883,836,725**

16. PAYABLES TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount	Ability-to-pay amount	Amount	Ability-to-pay amount
	VND	VND	VND	VND
Short-term trade payables	**8,521,060,376**	**8,521,060,376**	**41,024,607,479**	**41,024,607,479**
- Techcom Securities JSC	-	-	9,250,000,000	9,250,000,000
- Thanh Thanh Nam JSC	-	-	5,334,220,000	5,334,220,000
- Suoi Nguon Design and Construction JSC	3,469,942,847	3,469,942,847	9,454,335,443	9,454,335,443
- Sunshine System Integration and Solution JSC	866,547,410	866,547,410	-	-
- Others	4,184,570,119	4,184,570,119	16,986,052,036	16,986,052,036
Long-term trade payables	-	-	-	-
Total	**8,521,060,376**	**8,521,060,376**	**41,024,607,479**	**41,024,607,479**

Payables to suppliers to related party suppliers: *Details are presented in Note 35*

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of on should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

17. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Amount VND	Ability-to-pay amount VND	Amount VND	Ability-to-pay amount VND
Short-term	**202,740,385,696**	**202,740,385,696**	**82,848,367,309**	**82,848,367,309**
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company	101,091,433,366	81,698,550,080	32,535,988,663	32,535,988,663
- TTC Tourist Company Limited	38,642,436,226	38,642,436,226	-	-
- Thanh Thanh Cong JSC - Bien Hoa	7,365,337,000	7,365,337,000	12,927,301,370	12,927,301,370
- Bien Hoa Consumer Goods JSC	5,664,522,000	5,664,522,000	10,309,726,027	10,309,726,027
- Mount Ta Cu Tourist JSC	5,217,659,622	5,217,659,622	9,550,841,110	9,550,841,110
- TTC Travel International Company Limited	14,982,763,910	14,982,763,910	9,423,535,745	9,423,535,745
- Others	29,776,233,572	49,169,116,858	8,100,974,394	8,100,974,394
Long-term	-	-	-	-
Total	**202,740,385,696**	**202,740,385,696**	**82,848,367,309**	**82,848,367,309**

Advance to suppliers from related parties: *Details are presented in Note 35*

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	As at 31/12/2025		Incurred during the year		As at 01/01/2025	
	Receivables VND	Payables VND	Amount payable VND	Amounts actually paid VND	Receivables VND	Payables VND
- Value-added tax	-	10,117,846,197	12,995,598,166	6,876,796,334	-	3,999,044,365
- Excise tax	-	12,693,292	52,265,166	68,544,534	-	28,972,660
- Corporate income tax	-	19,759,850,694	19,244,829,866	11,727,989,966	-	12,243,010,794
- Personal income tax	-	521,004,913	2,361,750,017	3,065,452,373	-	1,224,707,269
- Real estate tax, land rent (1)	-	11,984,898,005	7,282,959,420	2,324,237,376	-	7,026,175,961
- Other taxes	-	33,192,029	331,432,573	331,002,954	-	32,762,410
- Fees, charges, and other payables	-	-	770,486,745	770,486,745	-	-
Total	**-**	**42,429,485,130**	**43,039,321,953**	**25,164,510,282**	**-**	**24,554,673,459**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

19. OTHER PAYABLES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Short-term	**42,998,162,155**	**31,573,969,371**
- Trade union fee	968,382,218	787,245,333
- Deposits received	780,000,000	1,200,000,000
- Dividends payable	238,998,150	238,998,150
- Other payables	40,646,982,212	29,347,725,888
+ Interest payables	*31,146,835,181*	*25,588,696,387*
+ Collection on behalf	*5,607,643,285*	*2,140,180,986*
+ Other payables	*3,892,503,746*	*1,618,848,515*
- Social, Health and Unemployment Insurance payables	363,799,575	-
Long-term	**59,487,404,716**	**61,635,884,716**
- Deposits received	2,418,000,000	3,366,480,000
- Payables to Thanh Thanh Cong Da Lat Co, Ltd for the net book value of assets transferred from a wholly-owned subsidiary to the parent	11,919,404,716	11,919,404,716
- Payables under Business Cooperation	45,150,000,000	46,350,000,000
Total	**102,485,566,871**	**93,209,854,087**

Prepayments to related party suppliers: *Details are presented in Note 35*

(*) This represents a capital contribution received from Thanh Binh Tourism Joint Stock Company under Investment Cooperation Agreement No. 261/2022/HDHTKD/TTC-TB dated 1 December 2022 for investment in and development of the TTC Can Tho and TTC Da Lat Hotel Projects. Accordingly, the parties are entitled to share profits for each distribution period based on business performance and mutual agreement between the parties.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Amount	Ability-to-pay amount	Increase	Decrease	Amount	Ability-to-pay amount
a) Short-term borrowings	**482,952,244,554**	**482,952,244,554**	**964,791,132,863**	**1,313,318,563,650**	**831,479,675,341**	**831,479,675,341**
- Bank loans (Note 20.1)	**264,583,557,806**	**264,583,557,806**	**487,429,975,164**	**455,071,532,856**	**232,225,115,498**	**232,225,115,498**
+ Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch	99,871,898,108	99,871,898,108	120,563,619,931	100,615,450,797	79,923,728,974	79,923,728,974
+ Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak	89,996,025,994	89,996,025,994	183,511,110,181	183,124,075,124	89,608,990,937	89,608,990,937
+ Vietnam Joint Stock Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch 1	39,862,816,679	39,862,816,679	81,669,399,257	71,701,955,521	29,895,372,943	29,895,372,943
+ Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Gia Dinh Branch	34,852,817,025	34,852,817,025	101,685,845,795	99,630,051,414	32,797,022,644	32,797,022,644
- Loans from related parties (Note 20.2)	**208,702,782,200**	**208,702,782,200**	**466,543,000,000**	**319,500,000,000**	**61,659,782,200**	**61,659,782,200**
+ TTC Energy JSC	4,210,000,000	4,210,000,000	2,400,000,000	2,000,000,000	3,810,000,000	3,810,000,000
+ Thanh Thanh Nam JSC	7,979,000,000	7,979,000,000	13,300,000,000	5,321,000,000	-	-
+ Tin Nghia - Asia Investment JSC	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-	-
+ Thanh Thanh Cong Industrial Park JSC	15,700,000,000	15,700,000,000	44,500,000,000	35,800,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
+ Dang Huynh Industrial Park Operation and Management JSC	48,500,000,000	48,500,000,000	70,500,000,000	25,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Amount	Ability-to-pay amount	Increase	Decrease	Amount	Ability-to-pay amount
+ Tan Hoi Industrial Cluster Infrastructure Investment JSC	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-	-
+ Thanh Thanh Cong Investment JSC	64,390,000,000	64,390,000,000	102,000,000,000	42,500,000,000	4,890,000,000	4,890,000,000
+ Dai Tin Construction and Steel Structure JSC	20,550,000,000	20,550,000,000	20,550,000,000	-	-	-
+ TTC Lam Dong Tourism Co., Ltd	-	-	158,763,000,000	163,763,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
+ Ben Tre Tourism JSC	-	-	5,530,000,000	5,530,000,000	-	-
+ Ta Cu Mountain Tourism JSC	11,150,000,000	11,150,000,000	10,870,000,000	16,200,000,000	16,480,000,000	16,480,000,000
+ Thanh Binh Tourism JSC	26,823,782,200	26,823,782,200	26,730,000,000	7,186,000,000	7,279,782,200	7,279,782,200
+ TTC International Travel Co., Ltd	2,400,000,000	2,400,000,000	4,400,000,000	2,000,000,000	-	-
+ Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	-	-	14,200,000,000	14,200,000,000	14,200,000,000
- **Loans from individuals (Note 20.3)**	6,362,158,580	6,362,158,580	6,362,158,580	-	-	-
- ***Current portion of long-***	**3,303,745,968**	**3,303,745,968**	**4,455,999,119**	**538,747,030,794**	**537,594,777,643**	**537,594,777,643**
- Bank loans	3,303,745,968	3,303,745,968	4,455,999,119	5,866,832,944	4,714,579,793	4,714,579,793
- Loans from individuals	-	-	-	32,944,147,637	32,944,147,637	32,944,147,637
- Bonds matured for repayment	-	-	-	499,936,050,213	499,936,050,213	499,936,050,213

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

	31/12/2025		In the year		01/01/2025	
	Amount	Ability-to-pay amount	Increase	Decrease	Amount	Ability-to-pay amount
b) Long-term borrowings	**534,301,476,491**	**534,301,476,491**	**49,300,839,622**	**50,783,639,104**	**535,784,275,973**	**535,784,275,973**
- Bank loans (Note 20.4)	9,234,679,878	9,234,679,878	9,578,833,923	4,676,493,196	4,332,339,151	4,332,339,151
+ Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak Branch	9,234,679,878	9,234,679,878	9,578,833,923	4,676,493,196	4,332,339,151	4,332,339,151
- Loans from related parties (Note 20.5)	-	-	-	33,678,104,808	33,678,104,808	33,678,104,808
+ Dai Tin Construction and Ste	-	-	-	12,078,104,808	12,078,104,808	12,078,104,808
+ Thanh Thanh Cong Investment JSC	-	-	-	500,000,000	500,000,000	500,000,000
+ Ms Nguyen Thi Tich Huong	-	-	-	21,100,000,000	21,100,000,000	21,100,000,000
- Loans from individuals (Note 20.6)	29,998,440,453	29,998,440,453	23,388,535,380	-	6,609,905,073	6,609,905,073
- Straight bonds (Note 20.7)	495,068,356,160	495,068,356,160	16,333,470,319	12,429,041,100	491,163,926,941	491,163,926,941
Total	**1,017,253,721,045**	**1,017,253,721,045**	**1,014,091,972,485**	**1,364,102,202,754**	**1,367,263,951,314**	**1,367,263,951,314**

c) Loans and finance lease liabilities with related parties: Details are presented in Note 36

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20.1 SHORT-TERM BANK LOANS

Details of short-term bank loans:

Bank	Closing balance VND	Opening balance VND	Purpose	Interest rate (%	Security method
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Nguyen Van Troi Branch					
Loan 1	99,871,898,108	79,923,728,974	To supplement working capital	6.7%	Land use rights and other associated assets owned by Lam Dong Thanh Thanh Cong Tourism Company Limited
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	89,996,025,994	89,608,990,937	To supplement working capital for restaurant, hotel, and tourism business activities	7,7% - 8,7%	The exploitation rights of Ta Cu Mountain Tourist Area; land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company; 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms. Huynh Bich Ngoc; and 4,500,000 shares of TTCI owned by Mr. Dang Hong Anh.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.1 SHORT-TERM BANK LOANS (CONT'D)

Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Gia Dinh Branch

Loan 1	34,852,817,025	32,797,022,644	To provide working capital financing, issue guarantees, letters of credit (L/Cs), and credit cards for business operations; excluding financing for financial investments and real estate business/investments	7% - 7,8%	Assets and property rights owned by TTC Tourist Company Limited ("TTC Tourist")

Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh City Branch

Loan 1	39,862,816,679	29,895,372,943	To supplement working capital for business operations	7% - 8%	Land use rights and other associated assets owned by Dang Huynh Industrial Zone Exploitation and Management Joint Stock
TOTAL	**264,583,557,806**	**232,225,115,498**			

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.2 SHORT-TERM LOANS TO RELATED PARTIES

Details of short-term loans from related parties:

Related parties	Closing balance VND	Opening balance VND	Interest rate (% per	Security method
TTC Energy Joint Stock Company				
Loan 1	4,210,000,000	3,810,000,000	10.0%	Unsecured
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company				
Loan 1	7,979,000,000	-	9.6%	Unsecured
Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company				
Loan 1	5,000,000,000	-	10.8%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company				
Loan 1	15,700,000,000	7,000,000,000	8% - 9,5%	Unsecured
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company				
Loan 1	48,500,000,000	3,000,000,000	9% - 10,5%	Unsecured
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company				
Loan 1	2,000,000,000	-	8.0%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company				
Loan 1	64,390,000,000	4,890,000,000	8% - 10,5%	Unsecured

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.2 SHORT-TERM TO LOANS RELATED PARTIES (CONT'D)

Details of short-term loans from related parties:

Related parties	Closing balance VND	Opening balance VND	Interest rate (% per	Security method
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company				
Loan 1	20,550,000,000	-	9.5%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd				
Loan 1	-	5,000,000,000	9.5%	Unsecured
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company				
Loan 1	11,150,000,000	16,480,000,000	9.5%	Unsecured
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company				
Loan 1	26,823,782,200	7,279,782,200	9.5%	Unsecured
TTC International Travel Limited Company				
Loan 1	2,400,000,000	-	9.5%	Unsecured
Loans from individuals				
Loan 1	-	14,200,000,000	12.0%	Unsecured
TOTAL	**208,702,782,200**	**61,659,782,200**		

20.3 INDIVIDUAL LOAN

These are loans from employees of the Company to finance working capital during the period, maturing on 31 December 2025, bearing interest at 12% per annum and unsecured.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)
(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.4 LONG-TERM BANK LOANS

Details of long-term bank loans:

Bank	Closing balance VND	Opening balance VND	Purpose	Interest rate (% per annum)	Security method
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	12,538,425,846	9,046,918,944	Renovating Can Tho Hotel and the Grill Restaurant	8,2% - 10,8%	The exploitation rights of Ta Cu Mountain Tourist Area; land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company; 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms. Huynh Bich Ngoc; and 4,500,000 shares of TTCI owned by Mr. Dang Hong Anh.
TOTAL	**12,538,425,846**	**9,046,918,944**			

20.5 LONG-TERM LOANS TO RELATED PARTIES

Details of long-term loans from related parties and individuals:

Related parties	Closing balance VND	Opening balance VND	Interest rate (% per	Security method
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company				
Loan 1	-	12,078,104,808	10.0%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company				
Loan 1	-	500,000,000	10.0%	Unsecured
Ms Nguyen Thi Tich				
Loan 1		21,100,000,000	12.0%	Unsecured
TOTAL	-	**33,678,104,808**		

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.6 LONG-TERM LOANS FROM INDIVIDUALS

These are loans granted by employees of the Company to finance working capital during the year, maturing from 15 October 2026 to 30 May 2027, bearing interest at 6% - 12% per annum and unsecured (as at 31 December 2024: 12% per annum).

20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS (CONT'D)

20.7 CORPORATE BONDS

Details of bonds issued at par value:

Issuing Organization	Closing balance VND	Opening balance VND	Purpose of issuance	Interest rate (% per annum)	Security method
Techcom Securities Joint Stock Company					
Bond 1					
Bond par value	-	500,000,000,000	Debt repayment, providing loans to subsidiaries and associates	12.28%	Real estate and movable property, property rights and term deposits of the Company, TTC Tourist; equity interest in TTC Tourist; Property rights of the Valley of Love
Bond issuance costs	-	63,949,787			
Bond 2					
Bond par value	500,000,000,000	500,000,000,000	Repayment of borrowings	10,983% - 11,033%	Real estate and movable property, property rights and equity interest in TTC Tourist
Bond issuance costs	4,931,643,839	8,836,073,059			
TOTAL	**495,068,356,161**	**991,099,977,154**			

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Short-term	**17,165,670,450**	**30,814,381,295**
- Interest expense	12,990,972,514	27,266,965,675
- Professional service fees	284,258,095	1,939,905,254
- Board of Directors (BOD) Remuneration,	2,211,609,984	1,443,609,984
- Business cooperation costs	1,371,935,483	-
- Others	306,894,374	163,900,382
b) Long-term	-	-
Total	**17,165,670,450**	**30,814,381,295**

22. DEFERRED REVENUE

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Revenue from management consultancy services	27,258,052,098	10,128,422,468
- Unearned revenue from vouchers	5,672,483,798	670,024,685
- Revenue from hotel room rentals	726,703,771	1,874,073,484
- Revenue from other services	-	2,272,727,272
Total	**33,657,239,667**	**14,945,247,909**

23. OFF-BALANCE ITEMS

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
US Dollar (USD)	1,045.68	1,624.58
Total	**1,045.68**	**1,624.58**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

24. OWNERS' EQUITY

24.1 MOVEMENT IN OWNER'S EQUITY

Items	Owner's contributed capital	Share premium	Investment and development fund	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**972,766,080,000**	**106,459,866,414**	**6,719,655,738**	**128,179,117,060**	**1,214,124,719,212**
- Profit for the prior year	-	-	-	4,051,960,813	4,051,960,813
31/12/2024	**972,766,080,000**	**106,459,866,414**	**6,719,655,738**	**132,231,077,873**	**1,218,176,680,025**
01/01/2025	**972,766,080,000**	**106,459,866,414**	**6,719,655,738**	**132,231,077,873**	**1,218,176,680,025**
- Profit for the current year	-	-	-	40,540,377,826	40,540,377,826
31/12/2025	**972,766,080,000**	**106,459,866,414**	**6,719,655,738**	**172,771,455,699**	**1,258,717,057,851**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

24. OWNERS' EQUITY

24.2 MOVEMENT IN OWNER'S EQUITY

	Ownership ratio	31/12/2025 VND	Ownership ratio	01/01/2025 VND
- Thanh Thanh Cong Investment JSC	30.36%	295,324,250,000	30.36%	295,324,250,000
- Son Tin Commodity Exchange JSC	21.72%	211,327,190,000	21.72%	211,327,190,000
- Thanh Thanh Cong Industrial Zone JSC	18.34%	178,450,100,000	18.34%	178,450,100,000
- Others	29.57%	287,664,540,000	29.57%	287,664,540,000
Total	**100.00%**	**972,766,080,000**	**100.00%**	**972,766,080,000**

24.3 TRANSACTIONS WITH OWNERS IN THEIR CAPACITY AS OWNERS AND DISTRIBUTIONS, DIVIDENDS, AND PROFITS

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Owner's equity / Contributed capital		
- Capital contribution at the beginning of the	972,766,080,000	972,766,080,000
- Capital contribution at the end of the year	972,766,080,000	972,766,080,000
Dividends and profits	-	-
- Dividends and profits payable at the beginning of the year	238,998,150	238,998,150
- Dividends and profits payable at the end of the year	**238,998,150**	**238,998,150**

24.4 SHARES

	31/12/2025 Shares	01/01/2025 Shares
Number of shares registered for issuance	97,276,608	97,276,608
Number of shares issued to the public and fully paid	97,276,608	97,276,608
+ Ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Number of shares outstanding	97,276,608	97,276,608
+ Ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Par value per share (VND/share)	*10,000*	*10,000*

25. REVENUE FROM RENDERING OF SERVIECES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue	**311,896,363,839**	**328,334,829,417**
- Revenue from sales of goods	16,355,641,408	31,231,580,201
- Revenue from rendering of services	295,351,408,566	297,103,249,216
- Others	189,313,865	-
Total	**311,896,363,839**	**328,334,829,417**

Revenue to related parties: *Details are presented in Note 35*

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

26. COST OF GOODS SOLD

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Cost of goods sold	16,355,641,408	30,028,929,034
- Cost of services rendered	194,997,309,750	195,625,610,937
Total	**211,352,951,158**	**225,654,539,971**

27. FINANCIAL INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest income from deposits and loans	17,575,851,119	39,699,185,308
- Gains on disposal of investments	91,655,624,000	46,280,814,005
- Dividends and shared profits	1,470,079,469	-
- Foreign exchange gains arising during the year	10,338,805	8,996,320
- Others	7,754,234	-
Total	**110,719,647,627**	**85,988,995,633**

28. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Interest expense	97,223,750,582	102,528,974,770
- Bond issuance costs	4,884,336,125	9,677,584,470
- Consultancy costs for investment transfer	-	7,096,247,500
- Provision for impairment of long-term financial in	3,593,384,743	1,695,900,882
- Others	416,791	363,673
Total	**105,701,888,241**	**120,999,071,295**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

29. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
a) Selling expenses	**13,375,381,542**	**16,021,610,872**
- Raw materials and consumables expenses	10,448,511	-
- Employee expenses	3,312,849,905	3,381,313,481
- Tools and supplies expenses	103,284,488	-
- Advertising expenses	-	6,044,000,000
- Depreciation of fixed assets	60,277,620	62,937,332
- Outsourced service expenses	1,940,175,944	1,260,345,539
- Commission expenses	-	1,798,147,780
- Others	7,948,345,074	3,474,866,740
b) General and administrative expenses	**29,961,686,099**	**36,039,993,806**
- Administrative employee expenses	18,372,251,389	24,190,899,299
- Depreciation of fixed assets	1,454,797,111	1,822,580,393
- Office supplies expenses	464,533,291	-
- Provision expenses	640,778,609	42,041,882
- Outsourced service expenses	6,549,954,028	5,724,804,769
- Other cash expenses	2,479,371,671	4,259,667,463
Total	**43,337,067,641**	**36,039,993,806**

30. OTHER INCOME

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Liquidation and disposal of fixed assets	23,361,139	1,320,990
- Other	301,564,656	2,189,362,177
Total	**324,925,795**	**2,190,683,167**

31. OTHER EXPENESE

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Liquidation and disposal of fixed assets expenses	16,771,711	54,649,202
- Penalties and compensation amounts	1,035,213,586	997,543,332
- Other expenses	1,720,595,369	614,404,223
Total	**2,772,580,666**	**1,666,596,757**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

32. PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY FACTORS

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Raw materials and consumables expenses	17,428,964,962	45,164,766,120
- Administrative employee expenses	39,607,858,971	45,610,831,747
- Depreciation of fixed assets	8,048,807,425	7,775,169,599
- Outsourced service expenses	164,592,373,202	172,379,602,251
- Provision/(Reversal of provision) for doubtful debts	6,549,954,028	-
- Other	18,462,060,211	6,785,774,932
Total	**254,690,018,799**	**277,716,144,649**

33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit before tax	**59,776,449,555**	**16,132,695,516**
Increasing adjustments	**37,917,779,244**	**45,115,099,195**
- Non-deductible expenses	1,803,187,126	2,885,974,337
- Under-accrued CIT from previous years	-	2,723,383,771
- Non-deductible interest expenses	34,547,141,957	36,965,719,012
- Other adjustments	1,567,450,161	2,540,022,075
Decreasing adjustments	**1,470,079,469**	-
- Dividends and shared profits	1,470,079,469	-
Total taxable income for the period	**96,224,149,330**	**61,247,794,711**
Current corporate income tax rate	20%	20%
Estimated corporate income tax payable	19,244,829,866	12,249,558,942
Corporate income tax expense on current year's taxable income	**19,244,829,866**	**12,249,558,942**

34. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX

34.1 Deferred tax assets

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Deductible temporary differences related to provisions from prior years.	5,615,556,520	4,771,435,326
- Deductible temporary differences related to provisions in the current year.	43,790,685	844,121,194
Cumulative deductible temporary differences	**5,659,347,205**	**5,615,556,520**
Deferred corporate income tax rate	20%	20%
Deferred corporate income tax assets	**1,131,869,442**	**1,123,111,305**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

34. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX (CONT'D)

34.2 Deferred tax expenses

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences	(8,758,137)	(168,824,239)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES

The Company's relationships with related parties with whom transactions arose during the financial year ended 31 December 2025 are as follows:

Related Parties	Relationship
TTC Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourist Co.ltd	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	Direct subsidiary
TTC International Travel Limited Company	Direct subsidiary
TTC Hue Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Hoa Ngoc Lan Tourist And Trading Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Vinagolf Angkor Tourist Joint Stock Company	Associate
Bentre Tourist Joint Stock Company	Associate
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Associate
Lam Dong Forestry Joint Stock Company	Associate
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	Common key management personnel
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Common key management personnel
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Common key management personnel
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Company in the same Group
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Company in the same Group
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Ngoc Tea Joint Stock Company	Company in the same Group
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Company in the same Group
TTC Energy Joint Stock Company	Company in the same Group
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	Company in the same Group
Nguyen Kim Danang Trading Joint Stock Company	Company in the same Group
Yersin Da Lat University	Company in the same Group
Yersin High School	Company in the same Group
Palace Binh Thuan Limited Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Company in the same Group
Bien Hoa Corsumer Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Major shareholder
Toan Hai Van Joint Stock Company	Investee company
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Investee company
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Investee company

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Related Parties	Relationship
Ms. Phan Thi Hong Van	Chairman of the Board
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director (until 30 September 2025)
Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy General Director (from 26 October 2025)
Mr. Nguyen Le Hung	Vice Chairman of the Board (until 14 July 2025)
Mr. Vu Viet Ban	Board Member and Audit Committee Member (from 17 April 2025)
Mr. Tran Men	Board Member cum Audit Committee Member (from 17 April 2025)
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Board Member and Chairman of the Audit Committee
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Board Member cum Audit Committee Member (until 17 April 2025)
Ms. Huynh Thi Nga	Board Member cum Audit Committee Member (until 17 April 2025)

Transactions with Related parties

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	**111,177,176,565**	**99,639,493,501**
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	39,585,977,615	30,145,616,273
- TTC Tourist Limited Company	18,349,566,835	22,134,775,868
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	10,685,366,375	10,595,646,200
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	10,573,323,793	1,952,875,696
- TTC International Travel Limited Company	9,611,863,362	19,194,186,493
- Bentre Tourist Joint Stock Company	9,334,413,345	10,521,837,398
- Palace Binh Thuan Company Limited	7,412,801,090	-
- Dang Huynh Industrial Park Operation And Management Joint Stock Company	3,000,000,000	-
- Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	2,221,775,243	-
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	110,460,000	378,823,890
- TTC Energy Joint Stock Company	94,689,815	-
- Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	74,351,852	477,771,784
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	53,649,277	3,300,185,185
- Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	-	909,599,455
- Toan Hai Van Joint Stock Company	42,504,629	1,111,111
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	20,877,778	-
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	5,555,556	-
- Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	-	18,148,148
- Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	-	8,916,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Business cooperation revenue and disposal of assets	**7,660,089,794**	-
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	7,660,089,794	-
Dividends distributed	**1,460,947,866**	-
- TTC Hue Tourist Company Limited	1,460,947,866	-
Interest income from loans	**15,538,311,539**	**36,526,775,673**
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	7,710,245,719	12,898,517,546
- TTC Tourist Company Limited	6,360,180,510	14,538,386,751
- Toan Hai Van Joint Stock Company	1,100,000,003	1,813,643,844
- Ben Tre Tourist Joint Stock Company	227,115,070	211,904,676
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company	140,660,648	3,177,887,401
- TTC International Travel Company Limited	109,589	-
- Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	-	3,886,435,455

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Purchases of goods and services	**135,784,626,195**	**116,270,893,477**
- TTC Tourist Limited Company	56,337,759,261	-
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	41,296,279,361	75,500,911,185
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	11,591,319,137	12,176,010,473
- Bentre Tourist Joint Stock Company	9,041,420,530	9,558,579,398
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	6,812,381,248	4,452,425,099
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	4,454,652,000	4,398,626,694
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	3,007,271,381	-
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	2,773,306,566	2,300,809,860
- TTC International Travel Limited Company	452,324,254	809,000
- Palace Binh Thuan Company Limited	17,912,457	-
- Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	-	7,882,721,768
Expenses from business cooperation and disposal of assets	**1,410,127,402**	-
- Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	1,371,935,483	-
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	38,191,919	-
Loan interest	**15,434,689,163**	**9,509,870,953**
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	6,129,742,325	5,115,905,197
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,766,910,958	1,454,719,176
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	1,416,980,959	1,649,392,601
- Dang Huynh Industrial Park Operation And Management Joint Stock Company	1,338,232,878	-
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	1,027,863,772	1,178,015,623
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	981,828,387	3,904,110

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
- Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	687,656,165	-
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	543,993,860	-
- TTC Energy Joint Stock Company	406,534,243	107,934,246
- TTC International Travel Limited Company	54,712,328	-
- Bentre Tourist Joint Stock Company	38,616,850	-
- Tan Hoi Industrial Cluster Infrastructure Investment Joint Stock Company	21,479,452	-
- Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	20,136,986	-

Balances with related parties

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Other short-term receivables	**28,432,293,745**	**111,297,259,848**
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	19,852,347,044	36,269,622,021
- TTC Tourist Limited Company	3,592,010,825	3,985,472,370
- Bentre Tourist Joint Stock Company	3,183,563,553	1,879,036,324
- Toan Hai Van Joint Stock Company	922,191,784	59,307,787,681
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	838,882,039	8,244,317,336
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	37,176,000	588,145,700
- Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	6,122,500	4,845,400
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	-	1,018,033,016
- Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	-	-
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	-	-
Other Long-Term Receivables	**34,750,000,000**	**177,963,400,561**
- Toan Hai Van Joint Stock Company	-	142,019,570,430
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	34,750,000,000	34,750,000,000
- TTC Tourist Limited Company	-	1,193,830,131
Short-term trade receivables	**16,035,759,464**	**15,645,092,587**
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	8,814,587,290	521,776,910
- Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	3,240,000,000	-
- Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	2,204,293,000	41,148,000
- TTC Tourist Limited Company	554,290,330	2,727,002,310
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	387,821,596	1,168,166,020
- Bentre Tourist Joint Stock Company	264,714,048	1,011,830,595
- TTC International Travel Limited Company	201,655,000	1,687,335,400
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	117,266,400	3,230,142,443
- Palace Binh Thuan Limited Company	99,079,200	570,097,254
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	62,186,400	572,459,698
- Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	54,716,200	54,716,200
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	19,950,000	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	9,000,000	416,655,000
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	4,200,000	3,568,200,000
- Toan Hai Van Joint Stock Company	2,000,000	-
- Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	-	75,562,757
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	-	-
- TTC Energy Joint Stock Company	-	-
- Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stocl	-	-
Short-term trade payables	**3,830,974,698**	**7,354,281,368**
- TTC Tourist Limited Company	1,295,361,604	993,710,300
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	857,077,622	850,834,206
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	551,798,966	1,114,023,491
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	550,000,000	-
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	292,518,045	614,736,300
- TTC International Travel Limited Company	109,565,000	919,693,995
- Bentre Tourist Joint Stock Company	84,144,250	156,268,204
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	41,247,273	2,635,579,872
- TTC Energy Joint Stock Company	32,571,938	-
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	14,040,000	12,040,000
- Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	2,250,000	-
- Palace Binh Thuan Limited Company	400,000	24,395,000
- Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	-	33,000,000
Short-term advances to suppliers	**501,319,633,156**	**210,921,144,917**
- TTC Tourist Limited Company	133,027,877,079	40,217,177,834
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	190,379,081,834	69,440,787,924
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	9,598,861,135	2,080,760,192
- Bentre Tourist Joint Stock Company	58,572,750,649	26,849,019,327
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	35,939,343,639	5,589,756,128
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	46,018,991,042	46,743,643,512
- Palace Binh Thuan Limited Company	27,777,777,778	20,000,000,000
- Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company	4,950,000	-
Short-term advances from customers	**177,767,152,858**	**68,898,192,218**
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	101,091,433,366	32,535,988,663
- TTC Tourist Limited Company	38,642,436,226	-
- TTC International Travel Limited Company	14,982,763,910	9,423,535,745
- Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	7,365,337,000	12,927,301,370
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	7,066,000,000	-
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	5,217,659,622	9,550,841,110
- Bentre Tourist Joint Stock Company	1,891,348,725	1,909,525,330
- Palace Binh Thuan Limited Company	1,510,174,009	-
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	-	2,551,000,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Short-term deposits	**37,340,039,200**	**160,138,860,800**
- Toan Hai Van Joint Stock Company	13,000,000,000	57,500,500,000
- Ngoc Lan Healthcare Company Limited	12,440,039,200	91,440,039,200
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	11,000,000,000	11,198,321,600
- Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	900,000,000	-
Other short-term payables	**33,611,826,766**	**28,590,348,604**
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	20,739,411,753	15,802,974,428
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	3,387,793,560	1,852,287,601
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,800,397,256	699,541,094
- Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	2,306,301,370	-
- Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	1,409,246,577	71,013,699
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	693,027,400	7,494,838,303
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	568,382,523	149,732,110
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	543,993,860	-
- TTC Energy Joint Stock Company	507,564,379	101,030,136
- Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	333,700,000	708,700,000
- Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	135,916,439	94,684,932
- TTC Tourist Limited Company	77,575,000	382,893,000
- TTC International Travel Limited Company	76,227,204	1,226,814,876
- Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	20,136,986	-
- Bentre Tourist Joint Stock Company	5,510,275	4,553,425
- Palace Binh Thuan Limited Company	4,200,000	-
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	1,285,000	1,285,000
- Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	1,157,184	-
Other long-term payables	**58,269,404,716**	**58,269,404,716**
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	46,350,000,000	46,350,000,000
- Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	11,919,404,716	11,919,404,716
Short-term deposits received	**1,200,000,000**	-
- TTC International Travel Limited Company	1,200,000,000	-
Short-term borrowings	**197,862,782,200**	**61,659,782,200**
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	62,100,000,000	4,890,000,000
- Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	48,500,000,000	3,000,000,000
- Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	26,823,782,200	7,279,782,200
- Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	15,700,000,000	7,000,000,000
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	12,000,000,000	-
- Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	11,150,000,000	16,480,000,000
- Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	7,979,000,000	-
- Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company	5,000,000,000	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- TTC Energy Joint Stock Company	4,210,000,000	3,810,000,000
- TTC International Travel Limited Company	2,400,000,000	-
- Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stocl	2,000,000,000	-
- Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	14,200,000,000
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	-	5,000,000,000
Long-term borrowings	**10,840,000,000**	**33,678,104,808**
- Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	8,550,000,000	12,078,104,808
- Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,290,000,000	500,000,000
- Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	21,100,000,000
Short-term unearned revenue	**27,984,755,869**	**14,275,223,224**
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	27,258,052,098	12,401,149,740
- TTC International Travel Limited Company	726,703,771	1,874,073,484
Short-term loan receivables (*)	**33,500,000,000**	**70,667,000,000**
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	11,800,000,000	58,594,000,000
- Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	10,700,000,000	-
- Toan Hai Van Joint Stock Company	10,000,000,000	10,000,000,000
- Bentre Tourist Joint Stock Company	1,000,000,000	2,073,000,000
Long-term loan receivables (**)	**79,383,000,000**	**89,433,000,000**
- TTC Tourist Limited Company	47,433,000,000	47,433,000,000
- Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	31,950,000,000	42,000,000,000

Remuneration paid to the key management personnel

Full name	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Ms. Phan Thi Hong Van	Chairman of the Board	1,351,500,000	1,351,500,000
Mr. Nguyen Quoc Viet	General Director	996,488,999	77,079,545
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director	897,021,243	317,155,000
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Board member	192,000,000	192,000,000
Mr. Nguyen Le Hung	Member of the Board	64,000,000	192,000,000
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Member of the Board	64,000,000	128,000,000
Ms. Huynh Thi Nga	Member of the Board	64,000,000	128,000,000
Ms. Ho Thi Phuong Thao	Member of the Board	-	64,000,000
Mr. Tran Men	Member of the Board	128,000,000	-
Mr. Vu Viet Ban	Member of the Board	128,000,000	64,000,000
Total		**3,885,010,241**	**2,513,734,545**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (CONT'D)

(The notes are an integral part of an should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements)

36. OTHER INFORMATION

36.1 CONTINGENT LIABILITIES

There were no contingent liabilities arising from past events that could affect the information presented in the separate financial statements which are beyond the Company's control or have not been previously recognised.

The Company currently leases offices and land under operating lease agreements. As of the interim reporting date, the future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are presented as follows:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Under 1 year	757,934,400	757,934,400
- From 1 year to 5 years	631,737,600	1,231,737,600
- Above 5 years	3,553,524,000	3,711,458,400
Total	**4,943,196,000**	**5,701,130,400**

36.2 GOING CONCERN INFORMATION

There are no events or conditions that may cast significant doubt upon the Company's ability to continue as a going concern. The Company has neither the intention nor the necessity to cease its operations or to significantly curtail the scale of its activities.

37. FIGURE COMPARTATION

The comparative figures are the figures in the Separate Financial Statements for the financial year ended 31 December 2024 of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company, which have been audited.

Ho Chi Minh City, 31 March 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
M.S.D.N: 3500795423-C.T.C.P
Q.TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH