

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/ Ho Chi Minh Stock Exchange
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**
- Name of organization: **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**
- Mã chứng khoán/Stock code: VNG/VNG
- Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM
Address: 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/Tel: 1900 55 88 55
- E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo tài chính 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)
- 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)



PHAN THỊ HỒNG VÂN

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



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 HỢP NHẤT	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 65

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 hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi là “Nhóm Công ty”) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 Thùy 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 Thùy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025

Ủy ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Thùy 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 Thùy	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 30/09/2025
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 16/06/2025 Miễn nhiệm ngày 26/10/2025

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 bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất.

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 một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 07 đến trang 65 Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 16/11/2020 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 31/12/2020 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, Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: /2026/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất kèm theo 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 65 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại ngày 31/12/2025, cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 39 của Báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty chưa ghi nhận khoản nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh bổ sung với tổng số tiền là 100,71 tỷ đồng, do Nhóm Công ty đang chờ kết luận chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với vấn đề này.

Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không ảnh hưởng tới ý kiến kiểm toán đã trình bày.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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-HN ngày 31/03/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 3660-2026-112-1
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

Nguyễn Thị Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.319.176.924.292	1.571.678.780.451
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	9.870.899.708	545.243.738.078
Tiền	111		9.870.899.708	37.488.054.568
Các khoản tương đương tiền	112		-	507.755.683.510
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	275.789.000.000	12.270.739.727
Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	275.789.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	12.270.739.727
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		906.300.602.417	912.645.076.721
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	201.553.024.677	304.672.699.664
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	255.614.870.593	144.362.947.972
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	168.481.700.000	98.682.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	286.764.031.070	370.749.454.254
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.113.023.923)	(5.822.025.169)
Hàng tồn kho	140	11	9.187.220.546	7.547.125.004
Hàng tồn kho	141		9.187.220.546	7.547.125.004
Tài sản ngắn hạn khác	150		118.029.201.621	93.972.100.921
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	5.255.448.491	3.279.262.275
Thuế GTGT được khấu trừ	152		112.688.526.021	90.658.207.696
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	85.227.109	34.630.950

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.116.269.714.328	2.972.688.390.529
Các khoản phải thu dài hạn	210		84.766.931.618	299.292.698.325
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	31.950.000.000	42.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	52.816.931.618	257.292.698.325
Tài sản cố định	220		1.792.625.078.837	1.811.439.791.893
Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.657.442.917.260	1.687.476.306.665
- Nguyên giá	222		2.186.038.256.557	2.153.335.277.439
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(528.595.339.297)	(465.858.970.774)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	3.446.239.126	3.852.076.906
- Nguyên giá	225		4.058.377.778	4.058.377.778
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(612.138.652)	(206.300.872)
Tài sản cố định vô hình	227	14	131.735.922.451	120.111.408.322
- Nguyên giá	228		170.124.120.374	154.997.703.374
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(38.388.197.923)	(34.886.295.052)
Tài sản dở dang dài hạn	240		485.942.820.366	412.037.903.998
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	485.942.820.366	412.037.903.998
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	719.014.136.409	391.240.191.497
Đầu tư vào công ty liên kết	252	6.3	233.158.119.952	232.821.853.470
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.4	483.619.396.240	156.956.017.810
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6.4	(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6.2	4.274.300.000	3.500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		33.920.747.098	58.677.804.816
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	30.640.303.546	52.143.793.370
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	33.3	1.737.484.517	4.109.393.122
Lợi thế thương mại	269	16	1.542.959.035	2.424.618.324
TỔNG TÀI SẢN	270		4.435.446.638.620	4.544.367.170.980

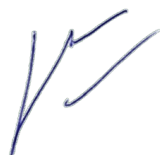
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.302.269.097.775	3.420.741.451.873
Nợ ngắn hạn	310		1.381.689.610.841	1.550.907.140.316
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	88.023.045.247	132.386.157.227
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	131.432.544.184	50.627.472.172
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	90.142.028.972	63.478.767.366
Phải trả người lao động	314		11.296.776.562	3.682.722.806
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	47.546.337.623	53.373.068.785
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	5.964.594.665	989.311.683
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	113.652.761.834	106.868.417.774
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	893.629.893.543	1.139.499.594.292
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.628.211	1.628.211
Nợ dài hạn	330		1.920.579.486.934	1.869.834.311.557
Phải trả người bán dài hạn	331	17	-	12.549.941.069
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		4.404.520.000	4.632.340.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	1.363.652.583	1.363.652.583
Phải trả dài hạn khác	337	22	65.060.204.716	51.071.180.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	1.842.946.659.661	1.790.029.503.042
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	33.4	6.804.449.974	10.187.694.863
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	1.133.177.540.845	1.123.625.719.107
Vốn chủ sở hữu	410		1.133.177.540.845	1.123.625.719.107
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
Vốn khác của chủ sở hữu	414		18.567.770.000	18.567.770.000
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	69.865.775
Quỹ đầu tư phát triển	418		6.749.515.451	6.749.515.451
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.367.003.263	1.367.003.263
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.098.688.255	13.049.131.903
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.107.257.805	10.653.745.023
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.991.430.450	2.395.386.880
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		168.617.462	4.596.486.301
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.435.446.638.620	4.544.367.170.980

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quốc Việt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	759.158.087.133	709.448.759.825
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		32.895.953	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		759.125.191.180	709.448.759.825
Giá vốn hàng bán	11	26	519.915.873.147	507.180.609.743
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		239.209.318.033	202.268.150.082
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	178.818.313.157	291.745.988.328
Chi phí tài chính	22	28	241.992.025.481	311.997.468.069
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>236.784.393.996</i>	<i>251.694.078.655</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		336.266.482	(3.413.613.489)
Chi phí bán hàng	25	29	46.844.298.462	47.481.752.886
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	81.666.832.086	87.753.207.092
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		47.860.741.643	43.368.096.874
Thu nhập khác	31	30	880.616.442	6.288.134.993
Chi phí khác	32	31	8.582.375.033	10.882.615.271
Lợi nhuận khác	40		(7.701.758.591)	(4.594.480.278)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		40.158.983.052	38.773.616.596
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.1	31.195.421.398	37.838.762.939
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33.2	2.437.548.133	(698.753.860)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.526.013.521	1.633.607.517
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.555.974.818	2.395.386.880
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.961.297)	(761.779.363)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	67	25
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	67	25

TP. 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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		40.158.983.052	38.773.616.596
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT LTTM	02		81.319.713.452	89.874.392.005
Các khoản dự phòng	03		290.998.754	(4.069.751)
Lỗ/(lãi) các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại	04		39.261.764	(4.765.033)
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(76.364.695.071)	(252.537.807.286)
Chi phí lãi vay	06		236.784.393.996	251.694.078.655
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		282.228.655.947	127.795.445.186
(Tăng) các khoản phải thu	09		33.824.869.297	(129.135.499.678)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.640.095.542)	690.309.003
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11		158.688.155.568	(59.660.747.236)
Giảm chi phí trả trước	12		19.527.303.608	31.657.231.700
(Tăng) chứng khoán kinh doanh	13		(275.789.000.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(248.771.061.969)	(252.245.882.292)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(38.188.909.017)	(19.897.280.029)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(162.320.054)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(70.120.082.108)	(300.958.743.400)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(157.753.698.541)	(131.473.620.311)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		480.271.818	1.875.258.116
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(363.359.300.000)	(470.907.576.220)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		359.278.277.672	432.504.836.493
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(159.655.127.851)	(303.604.354.649)
Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		62.872.248.000	517.121.941.560
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		26.549.275.532	6.851.588.405
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(231.588.053.370)	52.368.073.394

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		1.829.455.792.784	1.766.881.751.393
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.062.529.145.822)	(1.062.235.505.876)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(590.191.092)	(1.959.519.734)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(233.663.544.130)	702.686.725.783
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(535.371.679.608)	454.096.055.777
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	545.243.738.078	91.142.917.268
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		(1.158.762)	4.765.033
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	9.870.899.708	545.243.738.078

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng

Bùi Tấn Khải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 và các công ty con (“Nhóm Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 858 nhân sự (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 958 nhân sự).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Nhóm Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống; dịch vụ hỗ trợ khách 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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 biên quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biên quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH Du lịch 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 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 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 Công qua chuyên nhượng toàn bộ vốn góp tại Giặt ủi Bình Thuận và Sơn Hải Bình Thuận.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***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 Ngọc Lan đã hoàn tất thủ tục giải thể ở Mỹ ngày 20/12/2022 và đóng cửa 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

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

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

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 HỢP NHẤT

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 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 hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại Công ty con bao gồm lợi ích trực tiếp và gián tiếp có được thông qua công ty con khác. Việc xác định lợi ích của các bên được căn cứ vào tỷ lệ góp vốn (trực tiếp và gián tiếp) tương ứng của từng bên trong công ty con, trừ khi có thỏa thuận khác. Trường hợp có sự khác biệt giữa tỷ lệ vốn góp theo giấy đăng ký kinh doanh và tỷ lệ vốn thực góp thì tỷ lệ lợi ích được xác định theo điều lệ doanh nghiệp hoặc theo sự thống nhất giữa các bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu hợp nhất thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của Cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên danh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần vốn góp của Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Khi bán công ty con giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

3.3 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 hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất.

3.4 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.

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm:

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ 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 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác 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 kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ 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.

Tài sản cố định 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 cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Quyền sử dụng đất	12 - 39
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 50
Máy móc, thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Phần mềm máy tính	03
Tài sản khác	03 - 25

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH (TIẾP)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá là lâu dài hoặc có thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn thể hiện giá trị tiền thuê đất được khấu trừ theo thời gian thuê còn quyền sử dụng đất lâu dài thì không được khấu trừ.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động doanh.

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn là những chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí bồi thường dự án The EverRich 2, phí quản lý căn hộ, chi phí cải tạo văn phòng và công cụ, dụng cụ được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn. Trường hợp vay ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo Nguyên tệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.12 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán tới ngày đến hạn thanh toán.

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế 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 trong năm.

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp.

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.16 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế (LNST) có thể được chia cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được ghi nhận là khoản phải trả trên bảng Cân đối kế toán sau khi được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Cổ tức phải trả các Cổ đông được theo dõi và ghi nhận cho từng đối tượng cụ thể sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm. Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

3.19 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả 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 hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định đối với các chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế của tài sản và nợ phải trả so với giá trị ghi sổ của các khoản mục tương ứng trong báo cáo tài chính.

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ thuế chuyển sang kỳ sau, và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi có cơ sở chắc chắn rằng trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế đủ để sử dụng.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào các luật thuế hiện hành tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tương tự như thuế hiện hành, thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi khoản thuế phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi vào vốn chủ sở hữu, khi đó thuế hoãn lại cũng được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi:

- Có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ giữa thuế hiện hành và thuế hoãn lại, và
- Các khoản thuế đó được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế, đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.20 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 được 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.

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. Theo đó, toàn bộ số dư và giao dịch với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

3.21 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản) trên lãnh thổ Việt Nam. Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu toàn Công ty (nhỏ hơn 10%) và kết quả hoạt động của Công ty. Do đó, theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận thì Công ty không phải lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	430.745.738	729.746.268
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.056.876.143	36.414.572.624
- Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	-	507.755.683.510
- Tiền đang chuyển	383.277.827	343.735.676
Cộng	9.870.899.708	545.243.738.078

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	5.255.448.491	3.279.262.275
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.245.915.400	1.649.341.748
- Chi phí sửa chữa, bảo trì	1.012.486.111	646.657.756
- Chi phí bảo hiểm	253.521.552	461.253.236
- Các khoản khác	1.743.525.428	522.009.535
Dài hạn	30.640.303.546	52.143.793.370
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	25.549.947.499	42.924.727.581
- Lợi thế thương mại phát sinh từ sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Bình Thuận	-	1.726.204.752
- Chi phí thuê đất	-	3.195.265.639
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	3.570.454.909	4.163.209.889
- Các khoản khác	1.519.901.138	134.385.509
Cộng	35.895.752.037	55.423.055.645

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Tại 31/12/2021		Tại 01/01/2021			
	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	275.789.000.000	(**)	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (*)	275.789.000.000	(**)	-	-	-	-
Cộng	275.789.000.000	(**)	-	-	-	-

(*) Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã nhận chuyển nhượng 7.900.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 5,79% tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công với mục đích nắm giữ tạm thời để kinh doanh trong ngắn hạn.

(**) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa đánh giá và xác định được 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 số của khoản đầu tư này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Toàn bộ giá trị khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần với có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng và hưởng lãi suất áp dụng 3,88%/năm đến 5,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5,2%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ các khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****6.3 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	Tại 31/12/2021				Tại 01/01/2021					
	Giá gốc		Phần chia lãi/lỗ		Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Phần chia lãi/lỗ		Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	243.477.025.727	(10.318.905.775)	233.158.119.952	243.477.025.727	(10.655.172.257)	232.821.853.470				
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	24.772.623.055	(17.217.677.230)	7.554.945.825	24.772.623.055	(15.647.236.006)	9.125.387.049				
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	43.270.650.530	(5.059.559.310)	38.211.091.220	43.270.650.530	(1.353.930.813)	41.916.719.717				
- Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp	5.016.947.142	9.623.126.635	14.640.073.777	5.016.947.142	4.678.847.999	9.695.795.141				
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	170.416.805.000	2.335.204.130	172.752.009.130	170.416.805.000	1.667.146.563	172.083.951.563				
Cộng	243.477.025.727	(10.318.905.775)	233.158.119.952	243.477.025.727	(10.655.172.257)	232.821.853.470				

Chi tiết Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết:

Giá gốc đầu tư	Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf				Công ty TNHH TTC Bến Tre				Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng				Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình				Cộng				
	Du lịch Vinagolf		Cổ phần		TNHH TTC Bến Tre		Cổ phần TTC		Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng		Cổ phần Du lịch Thanh Bình		Cổ phần Du lịch Thanh Bình		Cổ phần Du lịch Thanh Bình		Cộng		Cộng		
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		
Tại 01/01/2025	24.772.623.055		43.270.650.530		43.270.650.530		5.016.947.142		170.416.805.000		170.416.805.000		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727
Tại 31/12/2025	24.772.623.055		43.270.650.530		43.270.650.530		5.016.947.142		170.416.805.000		170.416.805.000		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727		243.477.025.727
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:																					
Tại 01/01/2025	(15.647.236.006)		(1.353.930.813)		(1.353.930.813)		4.678.847.999		1.667.146.563		1.667.146.563		(10.655.172.257)		(10.655.172.257)		(10.655.172.257)		(10.655.172.257)		(10.655.172.257)
- Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(1.570.441.224)		(3.705.628.497)		(3.705.628.497)		4.944.278.636		668.057.567		668.057.567		336.266.482		336.266.482		336.266.482		336.266.482		336.266.482
Tại 31/12/2025	(17.217.677.230)		(5.059.559.310)		(5.059.559.310)		9.623.126.635		2.335.204.130		2.335.204.130		(10.318.905.775)		(10.318.905.775)		(10.318.905.775)		(10.318.905.775)		(10.318.905.775)
Giá trị còn lại																					
Tại 01/01/2025	9.125.387.049		41.916.719.717		41.916.719.717		9.695.795.141		172.083.951.563		172.083.951.563		232.821.853.470		232.821.853.470		232.821.853.470		232.821.853.470		232.821.853.470
Tại 31/12/2025	7.554.945.825		38.211.091.220		38.211.091.220		14.640.073.777		172.752.009.130		172.752.009.130		233.158.119.952		233.158.119.952		233.158.119.952		233.158.119.952		233.158.119.952

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****6.4 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ số hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ số hữu %
Đầu tư vào công ty khác		483.619.396.240	(2.037.679.783)	156.956.017.810
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	17,92%	112.621.000.000	-	17,90%
- Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	14,20%	35.463.176.175	-	14,20%
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	4,19%	6.712.351.852	-	4,19%
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	3,39%	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39%
- Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	0,20%	121.810.000	-	0,20%
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (i)	7,10%	326.663.378.430	-	-
Cộng		483.619.396.240	(2.037.679.783)	156.956.017.810

(i) 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. Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần Toàn Hải Vân với số tiền là 326.663.378.430 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 7,1% vốn điều lệ.

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, tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng, ngoài trừ khoản đầu tư vào Công ty đã được trích lập dự phòng, các Công ty còn lại đều có giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	201.553.024.677	(1.493.671.354)	304.672.699.664	(1.326.960.350)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	35.343.200.000	-	22.348.350.000	-
- Bà Tạ Thị Phương Trang (i)	70.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.529.690.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	19.935.162.000	-	190.351.233.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	-	24.535.000.000	-
- Phải thu khách hàng ngân hàng khác	44.744.972.677	(1.493.671.354)	67.438.116.664	(1.326.960.350)
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	201.553.024.677	(1.493.671.354)	304.672.699.664	(1.326.960.350)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

(i) Khoản phải thu bà Phương Trang theo hợp đồng chuyển nhượng vốn tại 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 tương ứng với 100% vốn góp tại các công ty này. Thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản công nợ đã được thu hồi toàn bộ.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	50.522.991.042	-	51.159.502.208	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	37.059.343.639	-	5.589.756.128	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	24.540.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	33.290.407.131	-	20.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	62.832.750.649	-	26.849.019.327	-
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	10.211.011.043	-	-	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	37.158.367.089	(2.392.025.000)	40.764.670.309	(2.267.737.250)
Cộng	255.614.870.593	(2.392.025.000)	144.362.947.972	(2.267.737.250)

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	168.481.700.000	-	98.682.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1)	64.381.700.000	-	58.594.000.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (1)	15.500.000.000	-	15.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre (1)	2.100.000.000	-	8.088.000.000	-
- Bà Triệu Phi Yến (2)	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
- Bà Võ Thị Bông (3)	70.000.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1)	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
Cộng	200.431.700.000	-	140.682.000.000	-

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

- (1) Đây là các khoản cho các Công ty vay tín chấp bao gồm khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất từ 9,5% đến 12,5%/năm, khoản cho vay dài hạn với lãi suất 12,06%/năm. Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 36;
- (2) Là khoản Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công cho Bà Triệu Phi Yến vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 02/09/2020 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;
- (3) Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng - Công ty con của Công ty cho Bà Võ Thị Bông vay tiền theo Hợp đồng số 79A/2025/HĐVV-TTCLĐ, ngày 14/11/2025, lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ.
- Khoản vay này được bảo lãnh bởi Hợp đồng bảo lãnh số 1325/BAOLANH/VTB-TTCLĐ, ngày 31/12/2025 giữa Bà Võ Thị Bông với Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Thành Thành Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Thành Thành Nam sử dụng khoản trả trước trị giá 70.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2025 để bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của Bà Võ Thị Bông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	286.764.031.070	(2.227.327.569)	370.749.454.254	(2.227.327.569)
- Đặt cọc (i)	118.729.839.200	-	229.629.705.122	-
- Tạm ứng cho nhân viên	65.163.122.298	-	46.007.582.677	-
- Thu chi hộ	46.460.507.164	-	44.343.292.686	-
- Lãi phải thu	27.796.500.483	-	30.701.220.206	-
- Doanh thu theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	6.770.380.159	-	15.252.550.834	-
- Phải thu khác ngắn hạn	21.843.681.766	(2.227.327.569)	4.815.102.729	(2.227.327.569)
b) Dài hạn	52.816.931.618	-	257.292.698.325	-
- Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (ii)	34.750.000.000	-	34.750.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	18.066.931.618	-	-	-
- Đặt cọc phải thu	-	-	30.570.859.895	-
- Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	-	191.971.838.430	-
Cộng	339.580.962.688	(2.227.327.569)	628.042.152.579	(2.227.327.569)

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

(i) Số dư cuối năm tài chính bao gồm:

- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 80.380.000.000 VND với các cá nhân để mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện thanh lý các hợp đồng đặt cọc và tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả toàn bộ trong vòng 90 ngày kể từ ngày 27/03/2026;
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 13.000.000.000 VND theo Hợp đồng Đặt cọc số 47/2019/HĐC-THV ký ngày 4 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng ký ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (“Toàn Hải Vân”) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Vinh Đàm đang trong giai đoạn thi công, xây dựng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, toàn bộ số tiền đặt cọc đã được hoàn trả theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/12/2025 giữa các bên.
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 12.440.039.200 VND theo Hợp đồng Hứa mua Hứa bán ký giữa Công ty và Công ty TNHH Châm sóc Sức khỏe Ngọc Lan ký ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Phụ lục số 01 ký ngày 27 tháng 6 năm 2025 để nhận chuyển nhượng 459.600 cổ phần, tương đương với 4,64% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(ii) 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.

11. HÀNG TỒN KHO

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

	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
Tại 01/01/2025	1.930.547.733.161	148.869.388.767	50.342.042.294	5.478.024.713	18.098.088.504	2.153.335.277.439
- Mua trong năm	62.489.124.097	3.073.758.611	1.528.114.800	89.000.000	2.364.159.000	69.544.156.508
- Đầu tư XDCB hoàn thành	89.500.000	-	-	-	-	89.500.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(181.630.801)	(2.993.000.000)	-	(289.932.886)	(3.464.563.687)
- Điều chuyển nội bộ	-	(49.456.638)	-	-	-	(49.456.638)
- Phân loại lại	(68.420.563.654)	(8.427.327.377)	-	6.726.978.425	49.730.671.655	(20.390.240.951)
- Chuyển nhượng Công ty con	(4.923.452.416)	(6.693.629.026)	(1.409.334.672)	-	-	(13.026.416.114)
Tại 31/12/2025	1.919.782.341.188	136.591.103.536	47.467.822.422	12.294.003.138	69.902.986.273	2.186.038.256.557

HAO MÒN LŨY KẾ

Tại 01/01/2025	(328.661.256.612)	(82.822.327.877)	(34.428.609.695)	(4.311.476.151)	(15.635.300.439)	(465.858.970.774)
- Khấu hao trong năm	(61.167.988.007)	(7.098.401.254)	(3.770.274.770)	(363.816.577)	(3.267.620.077)	(75.668.100.685)
- Thanh lý, nhượng bán	-	163.841.661	1.671.091.622	-	228.710.538	2.063.643.821
- Phân loại lại	16.109.496.079	4.168.795.441	(212.924.640)	(5.752.457.913)	(13.013.633.048)	1.299.275.919
- Chuyển nhượng Công ty con	4.803.220.982	3.594.775.291	1.170.816.149	-	-	9.568.812.422
Tại 31/12/2025	(368.916.527.558)	(81.993.316.738)	(35.569.901.334)	(10.427.750.641)	(31.687.843.026)	(528.595.339.297)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2025	1.601.886.476.549	66.047.060.890	15.913.432.599	1.166.548.562	2.462.788.065	1.687.476.306.665
Tại 31/12/2025	1.550.865.813.630	54.597.786.798	11.897.921.088	1.866.252.497	38.215.143.247	1.657.442.917.260

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 90.192.903.129 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 91.632.186.969 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 1.377.736.435.396 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2025	4.058.377.778	4.058.377.778
Tại 31/12/2025	4.058.377.778	4.058.377.778
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2025	(206.300.872)	(206.300.872)
- Khấu hao trong năm	(405.837.780)	(405.837.780)
Tại 31/12/2025	(612.138.652)	(612.138.652)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	3.852.076.906	3.852.076.906
Tại 31/12/2025	3.446.239.126	3.446.239.126

Công ty TNHH Du lịch TTC (“Du lịch TTC”), một công ty con của Nhóm Công ty, hiện đang thuê thiết bị theo hợp đồng thuê tài chính ký với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thuê tài chính, Du lịch TTC có thể mua lại tài sản thuê khi thời gian thuê hết hạn hoặc Du lịch TTC trả nợ trước hạn. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong Thuyết minh 23.3.

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2025	137.645.730.498	15.898.112.952	1.453.859.924	154.997.703.374
- Mua trong năm	-	307.620.000	-	307.620.000
- Giảm do Công ty con giải thể	-	(190.000.000)	-	(190.000.000)
- Phân loại lại	17.310.200.000	-	-	17.310.200.000
- Chuyển nhượng Công ty con	(2.251.403.000)	(50.000.000)	-	(2.301.403.000)
Tại 31/12/2025	152.704.527.498	15.965.732.952	1.453.859.924	170.124.120.374
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Tại 01/01/2025	(29.060.847.837)	(5.374.940.322)	(450.506.893)	(34.886.295.052)
- Khấu hao trong năm	(2.987.401.855)	(1.497.676.328)	(67.565.508)	(4.552.643.691)
- Giảm do Công ty con giải thể	-	190.000.000	-	190.000.000
- Chuyển nhượng Công ty con	874.074.150	(13.333.330)	-	860.740.820
Tại 31/12/2025	(31.174.175.542)	(6.695.949.980)	(518.072.401)	(38.388.197.923)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	108.584.882.661	10.523.172.630	1.003.353.031	120.111.408.322
Tại 31/12/2025	121.530.351.956	9.269.782.972	935.787.523	131.735.922.451

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH (TIẾP)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.729.449.268 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 2.882.263.268 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 47.975.000.531 đồng.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	485.942.820.366	412.037.903.998
- Mua sắm TSCĐ	19.909.396.599	-
- Dự án sáp nhập 3 KDL Đồi Dũng Anh - Đồi Mộng Mơ - Thung lũng tình yêu (1)	407.411.931.662	380.946.232.831
Chi phí đền bù	143.356.438.000	143.356.438.000
Chi phí thuê đất	113.702.706.506	104.499.088.146
Chi phí quy hoạch	38.930.430.283	35.202.932.542
Chi phí tư vấn	45.210.827.599	44.997.417.599
Chi phí lãi vay	41.979.184.404	32.081.383.382
Chi phí lương	15.696.767.723	12.412.202.908
Chi phí khác	8.535.577.147	8.396.770.254
- Dự án đầu tư Khu du lịch Dốc Lết	33.477.889.952	-
- Dự án cải tạo TTC Hotel Phan Thiết	12.725.388.446	22.806.094.387
- Dự án khác	12.418.213.707	8.285.576.780
Cộng	485.942.820.366	412.037.903.998

(1) Chi tiết dự án:

- Tên Dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Đồi Thống Nhất - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp và các hoạt động vui chơi giải trí bảo đảm mục tiêu bảo tồn cảnh quan, kiến trúc truyền thống vốn có của Thành phố Đà Lạt.
- Địa điểm thực hiện dự án: Đồi Thống Nhất, đường Thánh Mẫu và đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
- Diện tích quy hoạch: 70,5343 ha - Tổng mức đầu tư ban đầu của dự án: 497.770.000.000 đồng, trong đó bao gồm Vốn của Nhà đầu tư là 194.638.000.000 đồng và Vốn vay 303.132.000.000 đồng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 10/10/2008
- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: 2008 đến hết ngày 02/6/2024. Tiến độ này đã được gia hạn 24 tháng theo văn bản số 3888/UBND-ĐC ngày 02/6/2022 và văn bản số 4688/UBND-VX2 ngày 28/06/2022 của UBND Tỉnh.
- Theo Quyết định số 04/2026/QĐ-TTCLĐ ngày 19/01/2026, Công ty đang trình Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong đó điều chỉnh quy mô dự án, tăng vốn đầu tư từ 497.770.000.000 đồng lên 1.715.000.000.000 đồng (Vốn nhà đầu tư là 514.500.000.000 đồng, vốn vay là 1.200.500.000.000 đồng) và chia làm 02 giai đoạn đầu tư, thời gian thực hiện từ tháng 01/2026 đến tháng 12/2028. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang làm việc với các Sở ban ngành về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Tại 31/12/2025	Giảm do giải thể	Phân bổ	Tại 01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng	253.217.444	-	(377.690.074)	630.907.518
- Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	1.289.741.591	-	(315.441.222)	1.605.182.813
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	-	(188.527.993)	-	188.527.993
Cộng	1.542.959.035	(188.527.993)	(693.131.296)	2.424.618.324

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Ngắn hạn	88.023.045.247	88.023.045.247	132.386.157.227	132.386.157.227
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	25.007.000.000	25.007.000.000	32.993.003.095	32.993.003.095
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	11.049.941.069	11.049.941.069	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	-	9.250.000.000	9.250.000.000
- Phải trả khác	51.966.104.178	51.966.104.178	90.143.154.132	90.143.154.132
b) Dài hạn	-	-	12.549.941.069	12.549.941.069
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	-	-	12.549.941.069	12.549.941.069
Cộng	88.023.045.247	88.023.045.247	144.936.098.296	144.936.098.296

Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 36

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	131.432.544.184	131.432.544.184	50.627.472.172	50.627.472.172
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	70.000.000.000	70.000.000.000	-	-
- 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 Du lịch Núi Tà Cú	5.917.659.622	5.917.659.622	9.550.841.110	9.550.841.110
- 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
- Bà Huỳnh Thị Xuân Chinh	-	-	4.495.700.000	4.495.700.000
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	42.485.025.562	42.485.025.562	13.343.903.665	13.343.903.665
b) Dài hạn	4.404.520.000	4.404.520.000	4.632.340.000	4.632.340.000
- Bà Huỳnh Thị Loan	4.404.520.000	4.404.520.000	4.632.340.000	4.632.340.000
Cộng	131.432.544.184	131.432.544.184	50.627.472.172	50.627.472.172

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Số phải thu	Số phải trả	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải trả
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	46.612.300	27.014.532.465	40.096.452.619	24.254.118.695	-	10.991.165.522
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	18.155.414	112.905.052	128.153.597	-	35.376.613
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.674.659	30.883.340.192	31.118.114.159	38.188.909.017	-	37.951.460.391
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.829.066.470	6.022.411.427	6.514.965.299	-	2.321.432.410
- Thuế tài nguyên	33.940.150	1.580.400	2.384.466.417	20.851.600	34.630.950	1.307.676
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	28.605.739.801	22.943.657.781	4.731.628.623	-	10.393.256.565
- Thuế nhà thầu	-	1.580.400	1.022.541.032	983.033.864	-	-
- Các loại thuế khác	2.000.000	1.788.033.830	3.949.066.121	3.853.927.681	-	1.784.768.189
Cộng	85.227.109	90.142.028.972	107.649.614.608	78.675.588.376	34.630.950	63.478.767.366

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	22.317.492.995	34.304.160.968
- Chi phí xây dựng công trình	20.278.333.646	14.609.305.854
- Phí dịch vụ chuyên nghiệp	284.258.095	2.168.905.254
- Thù lao HĐQT, lương tháng 13 và thưởng	2.211.609.984	1.443.609.984
- Chi phí phải trả khác	2.454.642.903	847.086.725
Cộng	47.546.337.623	53.373.068.785

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	113.652.761.834	106.868.417.774
- Lãi vay phải trả	41.667.315.360	37.413.224.921
- Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (1)	46.000.000.000	46.000.000.000
- Phí phục vụ	2.428.009.198	5.781.953.207
- Bảo hiểm xã hội, y tế và thất nghiệp	1.038.047.012	782.790.213
- Kinh phí công đoàn	1.571.094.000	748.515.823
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.812.544.590	6.295.244.590
- Thu chi hộ	6.788.036.526	7.296.996.912
- Các khoản phải trả phải nộp khác	12.347.715.148	2.549.692.108
b) Dài hạn	65.060.204.716	51.071.180.000
- Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (2)	45.150.000.000	46.350.000.000
- Nhận bàn giao tài sản	11.919.404.716	-
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	7.990.800.000	4.721.180.000
Cộng	178.712.966.550	157.939.597.774

Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

(1) Đây là các khoản vốn góp theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư với Bà Tạ Thị Phương Trang có tổng giá trị là 46.000.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư số 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN ký ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc tham gia góp vốn đầu tư vào Khu du lịch Đồi Mộng Mơ và Khu du lịch Thung lũng Tình yêu mà Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng là chủ đầu tư. Theo đó, bà Tạ Thị Phương Trang được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo tiến độ thực hiện dự án và thỏa thuận thống nhất giữa các bên. Đến thời điểm hiện, Nhóm Công ty đã hoàn trả khoản vốn hợp tác nói trên.

(2) Đây là các khoản vốn góp theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư với Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình có tổng giá trị là 45.150.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký ngày 01 tháng 12 năm 2022 để đầu tư và phát triển kinh doanh dự án Khách sạn TTC Cần Thơ và TTC Đà Lạt. Theo đó, các bên được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	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) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.139.499.594.292	1.139.499.594.292	1.375.718.167.392	1.621.487.868.141	893.629.893.543	893.629.893.543
- Vay ngắn hạn	494.746.725.032	494.746.725.032	1.285.333.962.800	1.027.939.645.831	752.141.042.001	752.141.042.001
+ Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.1)	395.609.942.832	395.609.942.832	945.170.804.220	857.936.645.831	482.844.101.221	482.844.101.221
+ Vay bên liên quan (Thuyết minh 23.2)	99.136.782.200	99.136.782.200	340.163.158.580	170.003.000.000	269.296.940.780	269.296.940.780
- Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	144.226.627.955	144.226.627.955	90.384.204.592	93.612.172.097	140.898.660.450	140.898.660.450
+ Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.3)	107.382.480.318	107.382.480.318	88.384.204.592	58.768.024.460	138.898.660.450	138.898.660.450
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông	4.714.579.793	4.714.579.793	4.455.999.119	5.866.832.944	3.303.745.968	3.303.745.968
+ Vay cá nhân (Thuyết minh 23.5)	36.844.147.637	36.844.147.637	2.000.000.000	34.844.147.637	2.000.000.000	2.000.000.000
- Nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh 23.6)	590.191.092	590.191.092	-	-	590.191.092	590.191.092
- Trái phiếu đến hạn trả	499.936.050.213	499.936.050.213	-	499.936.050.213	-	-
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.790.029.503.042	1.790.029.503.042	292.645.957.405	254.528.800.787	1.842.946.659.661	1.842.946.659.660
- Vay dài hạn	1.297.045.820.222	1.297.045.820.222	276.312.487.086	241.509.568.595	1.346.648.738.714	1.346.648.738.713
+ Vay ngân hàng (Thuyết minh 23.3)	1.107.342.076.894	1.107.342.076.894	159.911.912.298	155.210.163.678	1.112.043.825.515	1.112.043.825.514
+ Vay bên liên quan (Thuyết minh 23.4)	111.846.104.808	111.846.104.808	40.735.000.000	20.000.104.808	132.581.000.000	132.581.000.000
+ Vay cá nhân (Thuyết minh 23.5)	77.857.638.520	77.857.638.520	75.665.574.788	66.299.300.109	102.023.913.199	102.023.913.199
- Nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh 23.6)	1.819.755.879	1.819.755.879	-	590.191.092	1.229.564.787	1.229.564.787
- Trái phiếu thường (Thuyết minh 23.7)	491.163.926.941	491.163.926.941	16.333.470.319	12.429.041.100	495.068.356.160	495.068.356.160
Cộng	2.929.529.097.334	2.929.529.097.334	1.668.364.124.797	1.876.016.668.928	2.736.576.553.204	2.736.576.553.203

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****23.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN**

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín						
Khoản vay 1	99.871.898.108	79.923.728.974	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	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
Khoản vay 2	74.926.823.425	49.758.252.767	Thời hạn tín dụng: 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7,1%-8%	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
Khoản vay 3	7.298.188.649	7.299.426.163	Thời hạn tín dụng: từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	6,7% ± 1,1%	Quyền sử dụng đất thuộc và nhà của vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC
Khoản vay 4	1.734.793.531	1.917.510.177	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn kinh doanh	8,5% - 9%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông						
Khoản vay 1	89.996.025.994	89.608.990.937	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	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; - 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc; - 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
Khoản vay 2	26.165.774.430	-	Thời hạn tín dụng: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7,7%-8,7%	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Khoản vay 3	35.499.321.600	15.314.676.857	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	9,5%	Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc tại Khu phố 14, Phường Phú Mỹ, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN (TIẾP)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam						
Khoản vay 1	34.852.817.025	32.797.022.644	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ	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
Khoản vay 2	14.318.112.953	34.146.042.400	Thời hạn tín dụng: từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	6,8%	Quyền sử dụng đất thuộc và nhà cửa vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam						
Khoản vay 1	39.862.816.679	29.895.372.943	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ	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
Khoản vay 2	34.505.959.439	34.999.573.060	Thời hạn tín dụng: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7% - 8%	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Khoản vay 3	23.811.569.388	19.949.345.910	Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7,0%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	482.844.101.221	395.609.942.832				

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	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	Ngày 30/06/2026	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tin chấp
Khoản vay 2	1.800.000.000	-	Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam						
Khoản vay 1	7.979.000.000	-	Từ ngày 08 tháng 1 năm 2025 tới ngày 10 tháng 1 năm 2026 và từ 18 tháng 11 năm 2025 đến 18 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	9,6%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu						
Khoản vay 1	5.000.000.000	-	Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	10,8%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công						
Khoản vay 1	15.700.000.000	7.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 tới ngày 17 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	8% - 9,5%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh						
Khoản vay 1	48.500.000.000	3.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 2 năm 2026 tới ngày 3 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	9% - 10,5%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội						
Khoản vay 1	2.000.000.000	-	Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công						
Khoản vay 1	64.390.000.000	4.890.000.000	Ngày 25/12/2026	Bổ sung vốn lưu động	8% - 10,5%	Tin chấp
Khoản vay 2	6.400.000.000	-	Ngày 14 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	9,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín						
Khoản vay 1	20.550.000.000	-	Ngày 12/12/2026	Bổ sung vốn lưu động	9,5% 10%	Tin chấp
Khoản vay 2	8.300.000.000	6.000.000.000	Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	9,05%	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
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%	Tin chấp
Khoản vay 2	20.869.000.000	21.775.000.000	Từ ngày 31 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	9,5%	Tin chấp
Khoản vay 3	2.125.000.000	3.595.000.000	Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tin 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%	Tin chấp
Khoản vay 2	1.300.000.000	500.000.000	Từ ngày 10 tháng 3 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	9,5%	Tin chấp
Khoản vay 3	3.613.000.000	427.000.000		Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tin chấp
Khoản vay 4	295.000.000	-		Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre						
Khoản vay 1	5.930.000.000	3.250.000.000	Từ ngày 13 tháng 3 năm 2026 đến ngày 14 tháng 07 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	10,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận						
Khoản vay 1	-	930.000.000	Ngày 29/12/2025	Tài trợ vốn lưu động	11% - 13,1%	Tin chấp
TRƯỜNG ĐẠI HỌC YERSIN ĐÀ LẠT						
Khoản vay 1	6.000.000.000	6.000.000.000	Từ ngày 09 tháng 12 năm 2024 đến ngày 09 tháng 08 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	7,0%	Tin chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương						
Khoản vay 1	-	14.200.000.000		Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12,0%	Tin chấp
Các cá nhân khác						
Khoản vay 1	6.362.158.580	-	Ngày 31/12/2025	Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12,0%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	269.296.940.780	99.136.782.200				

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****23.3 VAY NGÂN HÀNG DÀI HẠN**

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk						
Khoản vay 1	12.538.425.846	9.046.918.944	Từ ngày 29 tháng 10 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2028	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; - 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 Dự án Độc Lết
Khoản vay 2	439.871.136.359	451.351.829.869	Ngày 5 tháng 3 năm 2025 đến ngày 18 tháng 9 năm 2034	Tài trợ Dự án Độc Lết	8,8%-10,4%	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình						
Khoản vay 2	135.375.000.000	102.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2032	Mua tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái Đồi Thống Nhất	9,8%	- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC; - 7.000.000 cổ phiếu do TTCI phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín						
Khoản vay 1	443.307.690.000	467.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2025 đến ngày 10 tháng 5 năm 2038	Tài trợ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng khách sạn Hoàng Cung	9,0%	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam						
Khoản vay 1	49.821.526.660	71.130.408.176	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 7 năm 2030	Thực hiện dự án gói vé 250k, mua khách sạn Hội An, hoàn vốn xây dựng cơ bản Khách sạn Ngọc Lan, đầu tư Khu du lịch Thung Lũng Tinh Yêu	10,0%	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.3 VAY NGÂN HÀNG DÀI HẠN (TIẾP)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam						
Khoản vay 1	18.829.563.099	19.529.608.223	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 17 tháng 1 năm 2038	Cải tạo TTC Phan Thiết Cải tạo TTC Palace	6,8%	Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất của Công ty TNHH Du lịch TTC
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sài Gòn - PGD Nam Kỳ Khởi Nghĩa						
Khoản vay 1	84.440.000.000	94.440.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2029	Trả nợ vay dài hạn cho Công ty mẹ	10%- 11,6%	Khách sạn TTC Resort - Ninh Thuận
Ngân hàng TM TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						
Khoản vay 1	66.589.800.000	-	Từ ngày 16 tháng 01 năm 2025 đến ngày 16 tháng 01 năm 2028	Bổ sung nguồn vốn để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh	6,54% - 6,63%	Bảo lãnh bởi ông Đặng Văn Thành
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Khánh Hòa						
Khoản vay 1	169.344.000	225.792.000	Từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 12 năm 2028	Mua xe tải phục vụ cho TTGU Bình Thuận	8,2%	Xe tải - Kia Frontier K200S Biên kiểm soát Số 86C-188.63

TỔNG CỘNG 1.250.942.485.965 1.214.724.557.212

Trong đó:	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn	1.112.043.825.515	1.107.342.076.894
Vay dài hạn đến hạn trả	138.898.660.450	107.382.480.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.4 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	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%	Tin chấp
Khoản vay 2	4.000.000.000	4.000.000.000		Bổ sung vốn lưu động	9,05%	Tin chấp
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công						
Khoản vay 1	-	34.625.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2025	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng						
Khoản vay 1	33.486.000.000	33.126.000.000	Từ ngày 12 tháng 09 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình						
Khoản vay 1	5.250.000.000	-	12 tháng kể từ ngày nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	9,5%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận						
Khoản vay 1	-	92.000.000	Ngày 29 tháng 12 năm 2025	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Công ty TNHH Palace Bình Thuận						
Khoản vay 1	70.055.000.000	21.950.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Trường Đại học Yersin Đà Lạt						
Khoản vay 1	14.000.000.000	16.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
Ông Trần Mến						
Khoản vay 1	5.790.000.000	6.300.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	Tài trợ vốn lưu động	8,0%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	132.581.000.000	111.846.104.808				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

23.5 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 đến tháng 3 năm 2028 với lãi suất từ 8% đến 12%/năm và không có tài sản đảm bảo (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 12%/năm).

23.6 NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
---------------	--------------------	-------------------	----------	-------------------	-------------------

Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TPHCM

Khoản vay 1	1.819.755.879	2.409.946.971	Thuế Thương máy Mitsubishi Electric Nexiez-Mir P1, P2	8,0%	Tín chấp
-------------	---------------	---------------	---	------	----------

23.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Tổ chức sắp xếp phát	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích phát hành	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương						
Trái phiếu 1						
Mệnh giá trái phiếu	-	500.000.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2025	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, Công ty TNHH Du lịch TTC; phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch 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	Ngày 25 tháng 11 năm 2025	Trả nợ vay	10,983% - 11,033%	Bất động sản và động sản, quyền tài sản của Công ty và phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch TTC; Bất động sản của Công ty TNHH Du lịch TTC
Chi phí phát hành trái phiếu	4.931.643.839	8.836.073.059				
TỔNG CỘNG	495.068.356.161	991.099.977.154				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	10.653.745.023	2.475.187.830	1.119.109.033.756
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	2.395.386.880	(761.779.363)	1.633.607.517
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	2.883.077.834	2.883.077.834
31/12/2024	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107
Tại 01/01/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107
- Lãi/(Lỗ) trong năm này	-	-	-	-	-	-	6.555.974.818	(29.961.297)	6.526.013.521
- Điều chỉnh do thoái vốn tại các Công ty con	-	-	-	(69.865.775)	-	-	6.623.978.554	(4.397.907.542)	2.156.205.237
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	869.602.980	-	869.602.980
Tại 31/12/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	-	6.749.515.451	1.367.003.263	27.098.688.255	168.617.462	1.133.177.540.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	295.324.250.000	30,36%	295.324.250.000	30,36%
- Công ty Cổ phần Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín	211.327.190.000	21,72%	211.327.190.000	21,72%
- Công Ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	178.450.100.000	18,34%	178.450.100.000	18,34%
- Các cổ đông khác	287.664.540.000	29,57%	287.664.540.000	29,57%
Cộng	972.766.080.000	100,00%	972.766.080.000	100,00%

24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, 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 tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	972.766.080.000	972.766.080.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
+ Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
+ Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
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 phổ thông (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 của hàng hóa đã bán	19.857.209.529	50.792.475.184
- Doanh thu của dịch vụ đã cung cấp	734.232.496.416	658.656.284.641
- Doanh thu hoạt động khác	5.068.381.188	-
Cộng	759.158.087.133	709.448.759.825

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 36

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	18.718.425.856	35.141.234.004
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	500.860.655.278	472.039.375.739
- Giá vốn hoạt động khác	336.792.013	-
Cộng	519.915.873.147	507.180.609.743

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.038.702.104	20.561.838.847
- Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	163.692.336.240	271.000.366.146
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	172.528.165
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	76.591.745	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	11.255.170
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.683.068	-
Cộng	178.818.313.157	291.745.988.328

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	236.784.393.996	251.694.078.655
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	89.701.786	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm	39.261.764	-
- Lỗ từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	188.527.993	50.625.305.993
- Chi phí phát hành trái phiếu	4.884.336.125	9.677.584.470
- Chi phí tài chính khác	5.803.817	498.951
Cộng	241.992.025.481	311.997.468.069

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	81.666.832.086	87.753.207.092
- Chi phí nhân viên quản lý	36.954.708.901	51.831.670.689
- Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	6.502.299.349	6.185.598.845
- Chi phí dự phòng	636.778.609	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.922.592.678	15.523.937.413
- Chi phí bằng tiền khác	26.650.452.549	14.212.000.145
Các khoản chi phí bán hàng	46.844.298.462	47.481.752.886
- Chi phí nhân viên	11.873.902.942	12.066.596.488
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.442.436	169.281.641
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.296.259.113	10.539.159.008
- Chi phí quảng cáo	9.758.818.821	13.865.212.472
- Chi phí bằng tiền khác	16.784.875.150	10.841.503.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	152.805.518
- Thu nhập từ thanh lý BCC	-	2.631.963.259
- Thu nhập khác	880.616.442	3.503.366.216
Cộng	880.616.442	6.288.134.993

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý	509.462.665	263.604.885
- Tiền phạt thuế, phạt do vi phạm hành chính	5.763.425.314	9.333.194.176
- Chi phí khác	2.309.487.054	1.285.816.210
Cộng	8.582.375.033	10.882.615.271

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nguyên liệu	95.158.644.724	128.989.622.976
- Chi phí nhân công	146.173.028.515	181.508.036.612
- Khấu hao tài sản cố định	82.751.980.979	89.874.392.005
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.831.294.802	208.207.223.164
- Chi phí bằng tiền khác	65.599.273.872	33.836.294.964
Cộng	571.916.604.215	642.415.569.721

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

33.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	19.244.829.866	12.249.558.942
- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	7.198.384.036	12.945.747.531
- Công ty TNHH Du lịch TTC	4.405.011.268	12.146.921.740
- Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	347.196.228	155.423.149
- Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	-	341.111.577
Cộng	31.195.421.398	37.838.762.939

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP)

33.2 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.704.793.162	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(332.884.557)	(352.699.717)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.167.607.221	-
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.101.967.693)	(346.054.143)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.437.548.133	(698.753.860)

33.3 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.687.422.584	20.546.965.611
- Chi phí phải trả	5.615.556.520	5.615.556.525
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	13.077.154.986
- Chênh lệch phát sinh từ giao dịch nội bộ	1.664.422.786	-
- Chi phí khác	1.407.443.278	1.854.254.100
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định tài sản thuế	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản	1.737.484.517	4.109.393.122
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.737.484.517	4.109.393.122

33.4 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Các khoản chênh lệch tạm thời phải trả	34.022.249.869	50.938.474.315
- Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	30.964.239.824	25.126.203.720
- Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, công ty	3.058.010.045	25.812.270.595
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định tài sản thuế	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản	6.804.449.974	10.187.694.863
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.804.449.974	10.187.694.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	6.555.974.818	2.395.386.880
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.555.974.818	2.395.386.880
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu bình quân đang lưu hành trong năm (CP)	97.276.608	97.276.608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	67	25

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa có số liệu để trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025. Số liệu trích lập sẽ căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026.

35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu, do đó, Công ty xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31/12/2025:

STT	Tên	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Du lịch TTC	Công ty con trực tiếp
2	Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty con trực tiếp
3	Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Công ty con trực tiếp
4	Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Công ty con trực tiếp
5	Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Công ty con trực tiếp
6	Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Công ty con gián tiếp
7	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	Công ty con gián tiếp
8	Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý
12	Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý
13	Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Chung thành viên quản lý
14	Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
15	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
16	Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn
17	Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
18	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
19	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
20	Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
21	Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
22	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31/12/2025 (tiếp):

STT	Tên	Mối quan hệ
23	Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
24	Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
25	Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
26	Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
27	Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
28	Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
30	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty nhận đầu tư
31	Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
32	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết
33	Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
34	Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30 tháng 09 năm 2025)
35	Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 06 năm 2025)
36	Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
37	Ông Vũ Viết Bàn	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
38	Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
39	Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
40	Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
41	Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
42	Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
43	Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính đến ngày 07/02/2026
44	Ông Bùi Tấn Khải	Kế toán trưởng

Giao dịch các bên liên quan:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
- Chuyển nhượng cổ phần	-	190.311.228.000
- Chi phí lãi vay	687.656.165	-
- Cung cấp dịch vụ	12.609.948.615	-
- Mua hàng hóa	1.809.356.969	-
- Bán hàng	1.975.989.623	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre		
- Mua dịch vụ	9.041.420.530	10.284.368.630
- Bán hàng	-	9.560.808.305
- Cung cấp dịch vụ	9.552.357.790	3.333.333
- Cho vay	5.720.850.000	4.915.000.000
- Lãi cho vay	419.062.515	295.115.732
- Lãi vay	44.534.658	64.688.220
- Vay	11.430.000.000	-
Công ty Đồng Thuận		
- Lãi cho vay	7.712.053.938	12.900.253.024
- Mua dịch vụ	7.514.286.026	4.584.012.519
- Chi phí hợp tác kinh doanh	-	4.818.178.469
- Bán hàng	9.363.884	287.723.594
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	7.660.089.794	-
- Cung cấp dịch vụ	375.274.815	30.377.926
- Cho vay	(1.896.300.000)	570.000.000
- Lãi vay	4.084.932	76.137.397
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú		
- Cung cấp dịch vụ	10.690.227.487	15.049.163.629
- Mua dịch vụ	-	12.975.510.423
- Đi vay	1.150.000.000	-
- Lãi vay	1.826.491.915	1.706.729.589
- Mua hàng	11.591.319.137	322.120.390
- Bán hàng	3.655.667	46.342.592
- Chi phí lãi vay	2.068.051.081	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
- Cung cấp dịch vụ	221.917.795	24.546.135.771
- Mua dịch vụ	4.454.652.000	198.162.694
- Chi phí đầu tư hợp tác kinh doanh	38.191.919	-
- Lãi vay	2.766.910.958	1.000.717.259
- Lãi cho vay	-	1.457.184.929
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín		
- Chi phí lãi vay	1.996.006.238	7.494.838.303
- Cho vay	2.300.000.000	-
- Cung cấp dịch vụ	525.943.930	-
Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng		
- Cung cấp dịch vụ	4.629.630	2.500.000.000
- Chi phí vay	663.107.725	-
- Trả tiền vay	360.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
- Chuyển nhượng cổ phần	95.098.200.000	1.813.643.844
- Cung cấp dịch vụ	106.025.962	-
- Lãi cho vay	1.100.000.003	1.813.643.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa		
- Cung cấp dịch vụ	58.763.936	127.413.981
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC		
- Cho vay	1.800.000.000	-
- Cung cấp dịch vụ	106.754.629	
- Mua dịch vụ	144.572.592	
- Lãi vay	406.534.243	107.934.246
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
- Đặt cọc	24.540.000.000	-
- Cung cấp dịch vụ	248.429.614	107.507.407
- Mua dịch vụ	-	-
- Lãi vay	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor		
- Cung cấp dịch vụ	-	8.916.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội		
- Lãi vay	21.479.452	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh		
- Cung cấp dịch vụ	4.772.193.557	-
- Lãi vay	1.338.232.878	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận		
- Vay	2.330.000.000	-
- Mua dịch vụ	17.912.457	-
- Chi phí lãi vay	4.671.663.005	-
- Trả tiền vay	50.435.000.000	-
- Cung cấp dịch vụ	7.608.865.905	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt		
- Vay	2.000.000.000	-
- Chi phí lãi vay	1.659.726.024	-
- Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	231.520.974	-
Trường THPT Yersin		
- Vay	3.000.000.000	-
- Chi phí lãi vay	13.150.685	-
- Cung cấp dịch vụ	57.169.390	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình		
- Mua hàng hóa và dịch vụ	2.909.790.640	-
- Chi phí vay	6.204.623.153	-
- Lãi vay	304.970.077	-
- Cung cấp dịch vụ	10.678.725.645	-
- Trả tiền vay	800.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam		
- Mua dịch vụ	4.840.604.717	-
- Cung cấp dịch vụ	295.004.448	-
- Lãi vay	543.993.860	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch các bên liên quan (tiếp):

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Mến		
- Cung cấp dịch vụ	1.694.444	-
- Vay	510.000.000	-
- Thanh lý tài sản cố định	450.000.000	-
Phạm Thị Thu Hồng		
- Vay	150.000.000	-
- Cung cấp dịch vụ	20.498.313	-

Số dư bên liên quan:

	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		106.355.984.682	281.070.648.561
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Chuyển nhượng cổ phần	-	190.351.233.000
	Cung cấp dịch vụ	22.499.419.692	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	-	24.535.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	35.343.200.000	22.348.350.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Cung cấp dịch vụ	31.700.342.000	19.772.290.043
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	8.872.587.290	15.245.876.910
- Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	-	2.790.800.000
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	715.139.000	2.587.179.757
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Cung cấp dịch vụ	404.140.800	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	857.897.164	1.143.574.395
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	62.186.400	608.259.698
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ	310.829.200	570.097.254
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	537.433.761	250.045.398
- Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Cung cấp dịch vụ	18.810.000	158.320.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	86.787.000	478.255.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Cung cấp dịch vụ	153.087.375	119.688.875
- Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Cung cấp dịch vụ	1.200.000	39.028.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	6.000.000	31.290.231
- Trường THPT Yersin	Cung cấp dịch vụ	28.925.000	26.300.000
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	4.758.000.000	15.060.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

		31/12/2025	01/01/2025
Nội dung nghiệp vụ		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		221.822.540.914	115.656.546.347
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	50.522.991.042	51.159.502.208
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Mua dịch vụ	63.706.806.389	26.849.019.327
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	28.897.777.778	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	5.951.810.931	9.977.508.492
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Mua dịch vụ	37.059.343.639	5.589.756.128
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Mua dịch vụ	11.138.861.135	2.080.760.192
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	24.540.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Mua dịch vụ	4.950.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		51.160.376.026	101.410.371.905
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc	13.000.000.000	57.500.500.000
	Lãi cho vay	1.498.561.646	3.257.287.680
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Thu chi hộ	-	645.069.053
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Thu nhập hợp tác kinh doanh	6.770.380.159	17.893.646.334
	Lãi cho vay	14.721.392.746	18.375.975.687
	Thu chi hộ	1.192.329	374.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Thu chi hộ	3.209.481.362	1.788.279.049
	Lãi cho vay	-	195.116.181
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Thu chi hộ	-	1.018.033.016
	Lãi cho vay	-	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Thu chi hộ	922.191.784	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Thu chi hộ	37.176.000	588.145.700
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	-	147.945.205
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Đặt cọc	11.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác		34.750.000.000	226.721.838.430
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc phải thu	-	191.971.838.430
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Góp vốn hợp tác kinh doanh	34.750.000.000	34.750.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		29.615.362.596	37.291.677.812
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	25.048.247.273	32.993.003.095
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Mua dịch vụ	1.248.691.717	2.006.961.374
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Mua dịch vụ	128.886.842	1.079.441.130
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Mua dịch vụ	337.804.045	614.736.300
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	318.616.000	540.140.913
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua dịch vụ	550.000.000	-
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Mua dịch vụ	4.050.000	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Mua dịch vụ	32.571.938	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	-	33.000.000
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	14.394.379	24.395.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	1.932.100.402	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Người mua trả tiền ngắn hạn		93.755.646.982	26.941.567.810
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	7.365.337.000	12.927.301.370
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	5.917.659.622	9.550.841.110
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	5.127.626	2.551.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	1.891.348.725	1.909.525.330
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	-	2.900.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	7.066.000.000	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ	1.510.174.009	-
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Ứng trước mua tài sản	70.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác		42.985.356.116	28.625.431.848
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Lãi vay	91.850.693	15.155.083.293
	Thu hộ	20.773.234.356	697.326.661
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Lãi vay	-	7.494.838.303
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Lãi vay	-	1.893.926.509
	Thu hộ	3.387.793.560	234.158.014
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	3.165.954.791	702.006.847
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Lãi vay	2.306.301.370	-
- Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Lãi vay	1.464.300.714	908.826.741
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Lãi vay	980.998.489	1.553.425
	Thu hộ	-	19.790.795
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Thu hộ	148.728.648	97.200.167
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Thu hộ	693.027.400	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Lãi vay	1.409.246.577	308.342.466
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	135.916.439	94.684.932
- Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Lãi vay	642.687.667	101.030.136
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	543.993.860	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Lãi vay	4.720.547.936	-
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Lãi vay	1.157.184	-
- Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Lãi vay	2.344.958.898	646.493.148
- Trường THPT Yersin	Lãi vay	154.520.548	141.369.863
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thu hộ	20.136.986	128.800.548
Phải trả dài hạn khác		46.350.000.000	46.350.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác	46.350.000.000	46.350.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Vay	34.144.000.000	41.850.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	-	14.200.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Vay	31.736.782.200	8.206.782.200
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Vay	15.700.000.000	7.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	20.300.000.000	6.000.000.000
- Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	20.000.000.000	6.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	68.500.000.000	4.890.000.000
- Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Vay	6.010.000.000	3.810.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Vay	5.930.000.000	3.250.000.000
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Vay	48.500.000.000	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Vay	-	930.000.000
- Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Vay	7.979.000.000	-
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	70.055.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Vay	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Vay	2.000.000.000	-
Vay dài hạn		93.666.472.746	111.846.104.808
- Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Vay	33.486.000.000	33.126.000.000
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	-	21.950.000.000
- Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	-	21.100.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	13.800.000.000	16.078.104.808
- Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	14.000.000.000	16.000.000.000
- Trường THPT Yersin	Vay	-	3.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	2.290.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Vay	-	92.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Vay	15.400.472.746	-
- Ông Trần Mến	Vay	5.790.000.000	-
- Bà Phạm Thị Thu Hồng	Vay	8.900.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận		64.381.700.000	58.594.000.000
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		15.550.000.000	15.500.000.000
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre		2.100.000.000	8.088.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn			
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận		31.950.000.000	42.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư bên liên quan (tiếp):

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31/12/2025 gồm:

Bên đi vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	64.381.700.000	Từ 05/08/2026 đến 14/11/2026	Từ 10,8 đến 12,0
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.550.000.000	31/12/2026	Từ 11 đến 12,5
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	2.100.000.000	Từ 22/10/2026 đến 15/12/2026	Từ 9,5 đến 10,1
Tổng cộng	82.031.700.000		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31/12/2025 gồm:

Bên đi vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	31/12/2028	12,60
Tổng cộng	31.950.000.000		

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc:

Tên	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT	1.351.500.000	1.351.500.000
Ông 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 HĐQT	64.000.000	192.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thùy	Thành viên HĐQT	64.000.000	128.000.000
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT	64.000.000	128.000.000
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT	-	64.000.000
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT	128.000.000	-
Ông Vũ Việt Bản	Thành viên HĐQT	128.000.000	64.000.000
TỔNG CỘNG		3.885.010.241	2.513.734.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

37.1 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Từ 1 năm trở xuống	36.262.472.292	19.641.200.950
- Trên 1 năm đến 5 năm	142.649.889.168	76.764.803.798
- Trên 5 năm	948.643.995.532	533.078.090.303
Cộng	<u>1.127.556.356.992</u>	<u>629.484.095.051</u>

37.2 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
- Từ 1 năm trở xuống	14.826.790.000	782.179.982
- Trên 1 năm đến 5 năm	54.194.108.000	2.050.485.563
- Trên 5 năm	11.220.000.000	-
Cộng	<u>80.240.898.000</u>	<u>2.832.665.545</u>

37.3 CÁC 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.

38. 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.

39. CÁC VẤN ĐỀ VỀ TIỀN THUÊ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG

Vào ngày 8 tháng 9 năm 2023, Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng - công ty con của Công ty ("TTC Lâm Đồng") đã ký Hợp đồng thuê đất số 85/HĐ-TĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng ("Hợp đồng 85"), trong đó bao gồm diện tích 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng, thuộc khu du lịch Thung lũng Tình Yêu, phường Lâm Viên - Đà Lạt (trước đây là phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

39. CÁC VẤN ĐỀ VỀ TIỀN THUÊ MẶT NƯỚC CHUYÊN DỪNG (TIẾP)

Đồng thời, hàng năm, TTC Lâm Đồng ký các hợp đồng sử dụng sản phẩm, dịch vụ công ích thủy lợi với đơn vị được Nhà nước giao quản lý, khai thác công trình thủy lợi để phục vụ hoạt động kinh doanh du lịch trên mặt hồ chứa nước Đa Thiện III, phường 8, thành phố Đà Lạt. Trên cơ sở đó, TTC Lâm Đồng chưa thực hiện ghi nhận chi phí liên quan đến diện tích đất mặt nước chuyên dùng nêu trên theo Hợp đồng 85.

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2023, Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 2909/QĐ-CTLĐO về đơn giá thuê đất áp dụng cho 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng nói trên ("Quyết định 2909"). Trên cơ sở đó, Cục thuế tỉnh Lâm Đồng thông báo truy thu tiền thuê đất đối với 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng này. Theo Biên bản làm việc ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng và Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 4458/QĐ-CTLĐO ngày 14 tháng 8 năm 2024 do Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng gửi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh thêm cho giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 với số tiền khoảng 87,99 tỷ đồng.

Trước các vấn đề phát sinh liên quan đến việc thuê diện tích 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng nêu trên, vào ngày 10 tháng 12 năm 2024 và ngày 25 tháng 02 năm 2025, TTC Lâm Đồng đã nộp đơn khởi kiện đến các Tòa án Nhân dân có thẩm quyền, đề nghị tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu một phần các văn bản pháp lý có liên quan.

Theo Thông báo số 763/TB-CCTKV13 ngày 15/04/2025, Quyết định số 1089/QĐ-CCTKV13 ngày 15/05/2025 và Quyết định số 1407/QĐ-LDO ngày 07/10/2025 của Cơ quan Thuế, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh thêm cho cả năm 2025 là 12,72 tỷ đồng. Như vậy, tổng nghĩa vụ này được ước tính cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 100,71 tỷ đồng.

Theo bản án sơ thẩm số 124/2025/DS-ST ngày 11/12/2025 của Tòa án Nhân dân Khu vực 1 – Lâm Đồng về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, Tòa án tuyên hủy một phần Hợp đồng 85, cụ thể là khoản 4, Điều 1, Mục III với nội dung "Đất mặt nước chuyên dùng: 14,62 ha" và điểm c, khoản 1, Điều 2 Mục III của Hợp đồng 85. Đối với hậu quả pháp lý của việc hủy các điều khoản hợp đồng nêu trên, do các bên đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

TP. 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