

Số: 11/2026/CBTT-TTCT
No: 11/2026/CBTT-TTCT

TP.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2026
HCMC, April 20, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**
 - Name of organization: **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**
 - Mã chứng khoán/Stock code: **VNG/VNG**
 - Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM
Address: 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
 - Điện thoại liên hệ/Tel: 1900 55 88 55
 - E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn
 - Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
 - Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo thường niên năm 2025 (theo file đính kèm)/ Annual Report 2025 (**Attached documents**)
 - Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn <https://ttchospitality.vn> /This information was published on the Company's website on April 20, 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



**STRONG
FOUNDATIONS
READY TO
ACCELERATE**





Thị Ngọc

CONTENTS

1	ANNUAL HIGHLIGHTS 08				
	1. Message from the Chairwoman of the BODs	10			
	2. Sharing from the CEO	12			
	3. Key Figures of Fiscal Year 2024	14			
	4. Notable Events of Fiscal Year 2024	18			
	5. TTC Hospitality – Brand Positioning	32			
	6. Financial Highlights	36			
4	THE YEAR'S RECAP 92				
	1. Macroeconomic Overview	93			
	2. Introduction of the Executive Board	96			
	3. CEO's Annual Report	102			
	4. Stock Information – Capital Market Activities	108			
	5. Business Activities	112			
	6. Investment in IT Development	118			
	7. Operating and Management Model	120			
	8. Investment and R&D Activities	122			
	9. Activities of Subsidiaries and Affiliated Companies	124			
	10. Service Quality Activities and Customer Feedback	125			
	11. Human Resources and Training	127			
	12. Employee Testimonials	129			
2	OVERVIEW OF TTC HOSPITALITY 38				
	1. Company's History	40			
	2. Company Profile	42			
	3. TTC Hospitality's Network & Ecosystem	43			
5	SUSTAINABILITY REPORT 130				
	1. Chairwoman's Message	132			
	2. Key highlights 202	133			
	3. Core ESG Framework at TTC Hospitality	134			
	4. Environment (E)	137			
	5. Social (S)	152			
	6. Governance (G)	159			
3	CORPORATE GOVERNANCE 46				
	1. Company Governance Regulations	48			
	2. Introduction of the Board of Directors	52			
	3. The BODs' Annual Report	56			
	4. Strategic Direction from the BODs	68			
	5. Report of the Audit Committee	71			
	6. Risk Management Report	76			
	7. Legal Compliance	86			
6	FINANCIAL REPORT 163				
	1. Consolidated Audited Financial Statements 2024 (VAS) 2024				
	Report of the Board of Directors	165			
	Independent Auditor's Report	167			
	2. Separate Audited Financial Statements 2024 (VAS)				
	Report of the Board of Directors	228			
	Independent Auditor's Report	232			
7	CONTACT INFORMATION 276				
	1. TTC Hotel	278			
	2. TTC Resort	280			
	3. TTC Palace	281			
	4. TTC World	282			

Vision, Mission, Core Values



Vision

To become a fully integrated tourism ecosystem rich in cultural identity, promoting green tourism and delivering complete emotional journeys.



Mission

To develop a diverse ecosystem of destinations.

To elevate service quality, with customer experience as the guiding principle.

To promote sustainable tourism while preserving cultural and environmental values.



Core Values

Discipline – Dedication – Sustainability

- **Discipline:** Upholding standards in operations.
- **Dedication:** Serving customers with sincerity and commitment.
- **Sustainability:** Growing in harmony with the community, culture, and environment.



TRẢI NGHIỆM CUNG ĐÌNH HUẾ

TTC HOSPITALITY ANNUAL HIGHLIGHTS

Company Introduction

Message from the Chairwoman of the BODs	10
Sharing from the CEO	12
Key Figures of Fiscal Year 2024	14
Notable Events of Fiscal Year 2024	18
TTC Hospitality – Brand Positioning	32
Financial Highlights	36



Message from THE CHAIRWOMAN OF THE BOARD

Dear Shareholders, Partners and Customers,

Against a context of continued global economic volatility and a tourism industry entering a new cycle of competition marked by increasingly demanding expectations for quality, service standards and governance capability, TTC Hospitality believes that sustainable growth cannot be built on short-term opportunities alone. True sustainability must be created on the basis of strong internal capabilities, a standardized governance structure and a consistent development strategy.

If 2024 was the year in which we reaffirmed our direction of "Touching Green - Innovating - Reaching Further," then 2025 carries even deeper strategic significance: strengthening our foundation comprehensively, restructuring our operating system, enhancing financial strength and raising service quality standards across our ecosystem. We firmly believe that only when internal foundations are sufficiently strong can an enterprise accelerate proactively and sustainably into a new development cycle.

Strong Foundations - The Bedrock of Sustainable Growth

In 2025, TTC Hospitality focused on depth over breadth. We intensified efforts to improve governance efficiency, optimize our cost structure, enhance asset productivity and advance digital transformation across the system. We standardized service processes to higher standards, strengthened risk management, made targeted investments in human capital and implemented sustainable development practices based on transparent measurement and long-term value creation.

For us, internal strength is not reflected solely in financial indicators. It is also demonstrated through operational discipline, system-wide alignment, corporate culture and the enduring trust of shareholders, partners and customers. This foundation is the core source of resilience that enables the Company to adapt flexibly to market changes while maintaining stable growth momentum.

Ready to Accelerate - Opening the 2026-2030 Development Cycle

The year 2025 also marks the completion of the Company's 2021-2025 five-year strategy - a period of restructuring and recovery that was both challenging and meaningful. At the same time, it serves as a pivotal year that opens a new direction for 2026-2030, underpinned by a longer-term vision and higher ambitions.

During this transitional year, TTC Hospitality focused on streamlining its investment portfolio, improving asset efficiency, standardizing governance models and increasing the value of products and services through differentiation and sustainable competitiveness. At the same time, we proactively shaped new growth drivers, expanded strategic markets and laid the groundwork for stronger development in the next cycle.

“For us, “acceleration” does not mean overheated growth. Rather, it is the conversion of the strength accumulated over the past five years into a disciplined, strategic and substantive capacity for faster growth.”

It is the transition from reinforcing foundations to elevating market position; from restructuring to proactive development; and from internal stability to broader value creation.

With an increasingly robust governance framework, a reinforced financial structure and a clear strategic direction, TTC Hospitality enters the next cycle with confidence - aiming to strengthen competitiveness, optimize shareholder value and reaffirm a sustainable position within Vietnam's tourism industry.

TTC Hospitality sincerely appreciates the trust of our shareholders, the partnership of our business associates and the continued support of our customers throughout this journey.

We remain committed to advancing with responsibility, transparency and aspiration.

Wishing you health, prosperity and continued success.

Sincerely yours,

Chairwoman of BOD

PHAN THI HONG VAN

Phan Thi Hong Van

Chairwoman of BOD

TTC Hospitality

Message from the CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Dear Shareholders, Partners, Customers and all Employees of TTC Hospitality,

The year 2025 marked the conclusion of the 2021-2025 five-year strategic journey - a period defined by volatility, determined restructuring efforts and the reinforcement of our foundations. It was not only the closing year of one development cycle, but also a critical preparatory step for the 2026-2030 strategy, which calls for higher standards of efficiency, quality and sustainability.

As the tourism market entered a more intensely competitive phase, with rising operating costs and rapidly changing consumer behavior - particularly on digital platforms - TTC Hospitality proactively adjusted its strategy, shifting its focus from pure scale expansion to performance optimization.

For fiscal year 2025, TTC Hospitality recorded

NET REVENUE OF
726 BILLION
VND

PROFIT BEFORE TAX OF
37.9 BILLION
VND

TTC World - Valley of Love and
TTC World - Ta Cu - planted
more than
300.000
TREES

TTC Hospitality promptly
coordinated and provided
1.000.000
meal portions for households
impacted by natural disasters

Nguyen Quoc Viet
CHIEF EXECUTIVE OFFICER
TTC Hospitality

For fiscal year 2025, TTC Hospitality recorded net revenue of VND 726 billion and profit before tax of VND 37.9 billion. These results reflect the determined efforts of the entire system in a market environment that remained volatile and increasingly pressured on profitability. More importantly, 2025 marked a shift in management thinking - from growth driven by scale expansion to growth driven by operational efficiency, asset optimization and data-based management.

The accommodation segment continued to serve as the Group's core business pillar, contributing more than 55% of total revenue. Occupancy remained stable at above 70%, while service quality was standardized across the system, achieving average ratings of 4.3/5 and 8.8/10 on online platforms. These metrics reflect not only stable operating capability, but also the strengthening of TTC Hospitality's brand image at key destinations.

In 2025, TTC Hospitality focused on upgrading and refreshing key 4-star and 5-star hotels and resorts such as TTC Imperial Hotel, TTC Hotel - Michelia, and TTC Hotel - Can Tho. Each renovation project aimed not only to raise service standards, but also to create distinctive guest experiences that harmonize modern convenience with local identity. We believe that experience quality is the essential factor enabling the brand to sustain a long-term competitive advantage. In parallel, the restaurant, convention center and entertainment segments were restructured to improve operating efficiency and increase value per customer, thereby maximizing the strengths of the ecosystem.

Alongside our business objectives, TTC Hospitality remained firmly committed to sustainable development through practical implementation and clear, measurable standards. Energy-saving programs, emissions-reduction initiatives and the expanded application of renewable energy were implemented across multiple units. The monthly Green Day initiative continued to be maintained throughout the system.

In 2025, TTC Tourism - particularly TTC World - Valley of Love and TTC World - Ta Cu - planted more than 100,000 trees, further realizing our commitment to becoming

“Greener every day - sustainably green”

Our social responsibility was also demonstrated through emergency support activities for communities affected by flooding in Hue and Khanh Hoa at the end of 2025. Across the system, TTC Hospitality promptly coordinated and provided 1,000 meal portions for households impacted by natural disasters, reinforcing the image of a company that not only pursues business efficiency but also stands alongside the community.

These persistent efforts in service quality enhancement, operational standardization and sustainable development continued to earn TTC Hospitality recognition through awards in 2025, including the Vietnam ESG Award and the Traveller Review Awards 2026. These honors are not merely acknowledgements of brand strength, but also evidence of the Company's steadfast commitment to governance standards and long-term responsibility.

Entering 2026, the first year of the 2026-2030 strategy, TTC Hospitality has identified three core priorities:



Optimizing the performance of the accommodation portfolio and improving asset productivity;



Restructuring the entertainment model toward integrated experiences and greater ancillary revenue generation; and



Developing a synchronized ecosystem to maximize customer lifetime value and profit margins across the value chain.

We believe that, with the foundations strengthened throughout the 2021-2025 cycle, together with discipline, innovation and the unity of our people, TTC Hospitality will enter the next stage of development with stronger competitiveness, a leaner operating structure and a greater readiness to accelerate toward more sustainable financial performance.

The journey of 2025 once again affirms that TTC Hospitality's success is built upon the trust of our shareholders, the partnership of our business associates, the confidence of our customers and the tireless commitment of our employees.

On behalf of the Executive Board, I would like to express my sincere appreciation and reaffirm our commitment to leading TTC Hospitality forward with responsibility, transparency and the highest determination.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER


NGUYEN QUOC VIET

Key Highlights of Fiscal Year 2025

TOP

Key Highlights of Fiscal Year 2025



VISITORS TO ENTERTAINMENT
DESTINATIONS:

660 THOUSAND



REVENUE

759 VND
BILLION



PROFIT
BEFORE TAX

40 VND
BILLION



NUMBER OF
HOTELS/ RESORTS

12



NUMBER OF ENTERTAINMENT
DESTINATIONS

04



NUMBER OF CONVENTION
CENTERS/ RESTAURANTS

04

Major Events of Fiscal Year 2025

Opening of the Rong Cong Museum

The Rong Cong Museum officially commenced operations, creating a unique cultural and artistic space that enriches the destination experience.



THE LARGEST, ONE-OF-A-KIND PIECE MADE OF GOLD AND PRECIOUS GEMSTONES.

MOU Signing Ceremony between TTC Hospitality and Viettel Post HCM

This cooperation opens up opportunities to enhance service convenience, improve customer experience and foster sustainable development.



ESG Activities

ESG activities are implemented consistently across various initiatives such as Pho Day, TTC Home Kitchen, and community support programs for flood-affected areas, along with tree-planting activities at destinations. These efforts demonstrate a strong commitment to integrating ESG principles into business strategy and operations.



Announcement of the Ta Cu Wind Bell Tower Record

The Wind Bell Tower at TTC World - Ta Cu was officially recognized as the largest wind bell tower in Vietnam, marking an impressive milestone that honors cultural and spiritual values while enhancing the destination's tourism appeal.



Participation in VITM 2025 (10-13 April 2025):

A major event that showcased TTC Hospitality's diverse tourism ecosystem and expanded cooperation opportunities with domestic and international partners.



Wedding Fair 2025 at TTC Palace - Ben Tre (30-31 August 2025):

Bringing together leading wedding brands, the event introduced new trends and integrated solutions for couples, reinforcing TTC Palace - Ben Tre's position as a premier wedding venue in the region.



TTC Hospitality Roadshow: "Identity from Every Region" (15-16 October 2025):

A large-scale brand activation campaign that promoted the TTC Hospitality system to inbound customers through themes of connection, identity and destination-specific experiences.



Participation in major product showcases and promotional events included:

- Strategic cooperation signing between TTC Group and Stavian Group (20 February 2025)
- UNESCO Travel Fest under the 15th anniversary program of the UNESCO Hanoi Travel Club (13-14 March 2025)
- Photo exhibition and tourism-commercial showcase themed "Binh Thuan - 50 Years of Construction, Innovation and Development" (17-24 April 2025)
- Exchange event with the world's top-ranked Pickleball athletes - MLP - at D-Joy Pickleball Complex (17 April 2025)
- National Conference on Vietnam's Private Economy (19 May 2025)
- "Continuing the Legacy" Marathon and Kim Quy Island brand announcement (31 May 2025)
- National conference on the implementation of Politburo Resolutions No. 66 and No. 68 (18-19 May 2025)
- Customer conference of TTC Industrial Real Estate Corporation (TTC IZ) (29 May 2025)
- Vietnam - United States Friendship Exchange Program 2025 (6 September 2025)
- Business gathering on the occasion of Vietnamese Entrepreneurs' Day and the anniversary of NTTU Business Club (28 October 2025)
- TTC Day at Yersin University of Da Lat (17 November 2025)
- 8th National Congress of the Vietnam Young Entrepreneurs Association, 2025-2030 term (26 November 2025)
- Vietnam M&A Forum 2025 (9 December 2025)



Internal Campaigns and Corporate Culture Activities

Monthly Green Day campaign:



Emulation campaign celebrating the 19th anniversary of TTC Hospitality (11 July 2025):

- Emulation campaign celebrating the 19th anniversary of TTC Hospitality (11 July 2025)
- “Scan and Receive - A Thousand Thanks” initiative to enhance guest engagement and customer data collection
- “Steadfast with TTC Hospitality” program, launched in 2024 and continued toward the 20th anniversary milestone, promoting health, positive energy and a spirit of advancement
- “Golden Ideas TTC Hospitality” innovation contest to identify breakthrough ideas for elevating the tourism business



Monthly, quarterly and seasonal sales campaigns included:



Tet 2025 Sales Champion



30 April and 1 May Holiday Sales Campaign



Outstanding Business Unit Awards by month and quarter



Summer 2025 Sales Campaign



National Day 2 September Sales Campaign



“Golden Season” Campaign (November and December)

Sponsorship, CSR and Environmental Activities

January 2025

Tet Gifts for Employees

An annual initiative to express appreciation and share with employees ahead of the Lunar New Year, fostering connection and a strong sense of unity within the TTC Hospitality family.



March 28, 2025

TTC “Back to School Support” – 3rd Edition

A scholarship and educational support program for underprivileged students, continuing the journey of nurturing knowledge and dreams for future generations.



June 20, 2025

“White Shirts of Love” Back-to-School Program

Donation of school uniforms and learning materials to children, helping them confidently prepare for the new academic year.



June 24, 2025

Bringing Summer Joy to Children at Phat Minh Shelter

Organized by TTC Hospitality units in An Hoi and Phu Khuong wards (Vinh Long), the program delivered a joyful and meaningful summer day to children at the shelter.



June 27, 2025

“Sharing Essentials” Initiative

TTC Hospitality units in Phan Thiet ward (Lam Dong) donated carefully selected and cleaned pre-owned clothing to orphans, promoting a spirit of practical and meaningful sharing.



June 24, 2025

Bringing Summer Joy to Children at Phat Minh Shelter

Organized by TTC Hospitality units in An Hoi and Phu Khuong wards (Vinh Long), the program delivered a joyful and meaningful summer day to children at the shelter.



June 2025

Planting 4,000 Bougainvillea at TTC World – Ta Cu

A landscaping initiative to enhance greenery, contributing to an eco-friendly destination and improving visitor experience.



November 15, 2025

Planting 30,000 Impatiens at Love Valley

A large-scale floral project to refresh the landscape and add vibrant colors to Da Lat's iconic destination.



July 11, 2025

TTC Kitchen: Sharing Love, Spreading Happiness

Preparing and distributing warm meals to disadvantaged individuals, spreading compassion through TTC Hospitality's kitchens.



December 12, 2025

Pho Day – 2nd Edition

A culinary event honoring the value of Vietnamese pho, promoting traditional cuisine and delivering unique experiences to guests.



Support for Employees Affected by Flooding in Hue, Da Nang, and Khanh Hoa:

Timely assistance for employees impacted by natural disasters, demonstrating internal solidarity and corporate responsibility.



March 28, 2025

Sponsorship of Dalat Ultra Trail 2025

Supporting a large-scale trail running event, contributing to sports development and promoting Da Lat tourism.



April 5–6, 2025

Sponsorship of Pickleball Tour 2025

Providing vouchers to support a dynamic sporting event, encouraging an active lifestyle and community connection.



April 6, 2025

Sponsorship of Press Conference Venue for VnExpress Marathon 2025

Providing venue support for a major sporting event, contributing to tourism promotion and enhancing destination branding.



Awards



Awards Vietnam ESG Awards 2024

Vietnam ESG Awards 2024 presented to TTC Hospitality at the first Vietnam ESG Forum organized by Dan Tri newspaper on 23 April 2025



Awards Top 7 Impressive Vietnam

Top 7 Unique Architectural Works of 2024 awarded to TTC Imperial Hotel in the "Top 7 Impressive Vietnam" program organized by Saigon Tiep Thi magazine on 24 March 2025



Awards Traveler Review Awards 2025

Traveller Review Awards 2025 from Booking.com for TTC Van Phong Bay Resort.

Traveller Review Awards 2025 from Booking.com for TTC Hotel - Michelia.

Traveller Review Awards 2025 from Booking.com for TTC Imperial Hotel.



Awards Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025

Tripadvisor Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025 for TTC Imperial Hotel.

TTC Hospitality Brand Positioning

TTC Hospitality A JOURNEY OF DISTINCTIVE CULTURAL TOURISM

Entering 2025, TTC Hospitality not only continued to expand its tourism ecosystem but also further clarified its role in creating journeys deeply rooted in Vietnamese cultural identity, enriching guest experiences and making regional culture the cornerstone of product, service and brand development.

A destination ecosystem - spaces of identity

With a system of hotels, resorts, convention centers, restaurants and entertainment destinations spanning key tourism locations such as Hue, Hoi An, Khanh Hoa, Da Lat - Phan Thiet - Ham Thuan Nam of Lam Dong Province, Can Tho, Vinh Long and Ho Chi Minh City, TTC Hospitality offers not only diversity of choice but also experience spaces closely tied to local culture. Each destination in the system is no longer merely a place to stay; it becomes a "miniature cultural space" where guests can feel the rhythm of local life, enjoy regional cuisine and participate in activities connected to natural and cultural heritage.

In Hue, royal heritage is delicately reinterpreted through architecture, cuisine and artistic programs inspired by the imperial court, inviting guests back into the refined and contemplative cultural atmosphere of the ancient capital. In Da Lat, amid the city's cool year-round climate, visitors can immerse themselves in the rhythm of Central Highlands gong culture, stroll beneath pine forests and admire vibrant flower landscapes throughout the seasons - where nature and culture meet poetically. In Khanh Hoa, blue seas, white sands and golden sunshine blend





with Cham cultural elements embedded into service offerings, creating a harmonious symphony between nature and heritage. In the Mekong Delta, the open-hearted river culture, warm local people and distinctive orchard lifestyle become emotionally resonant highlights of the travel journey.

Notably, at TTC World - Ta Cu, an eco-spiritual-healing destination, the natural ecosystem has been preserved in near-pristine form, with deep green forests, long-standing spiritual complexes and vividly reinterpreted Cham cultural values, offering a serene and meaningful experience for domestic and international visitors alike. The connection among regions forms a continuous journey in which each destination carries its own identity while maintaining consistency in service standards and TTC Hospitality's development philosophy.

Cultural tourism - the core value of sustainable development

In 2025, TTC Hospitality clearly identified cultural tourism not only as a market trend but also as a responsibility to preserve and honor traditional values. Integrating cultural elements into spatial design, culinary offerings, experience activities and event programming helps guests gain a deeper understanding of each locality's identity. Programs such as handicraft workshops, folk performances, regional culinary experiences and traditional festival activities have been developed with greater professionalism and depth.

At TTC Hospitality, cultural tourism goes beyond surface-level representation. It aims for authentic connections among people, nature and heritage. This not only creates a differentiated competitive advantage, but also contributes to raising awareness of cultural preservation and spreading sustainable values. At the same time, TTC Hospitality continues to place service quality at the center, while applying technology to management and operations in order to optimize processes and support personalized guest experiences. Together, these efforts prepare the Company for a new stage of acceleration in 2026-2030.

Sustainable development - honoring long-term value

Cultural tourism cannot be separated from sustainability. TTC Hospitality has continued to implement energy-saving programs, expand the application of renewable energy and reduce plastic waste across the system, while maintaining annual CSR initiatives. As a member of TTC Group - one of Vietnam's major economic groups with nearly 50 years of development - TTC Hospitality benefits from a solid financial and governance foundation for the execution of long-term strategies.

For the 2026-2030 period, TTC Hospitality is orienting its brand development toward greater depth, with emphasis on cultural identity, differentiated experiences and sustainable growth. The service ecosystem is not merely a collection of products; it is a connection of distinctive cultural journeys across Vietnam. With a solid foundation, a clear strategy and a spirit of continuous innovation, TTC Hospitality will continue to affirm its brand strength and contribute to elevating Vietnam's tourism industry on the regional map through cultural depth and enduring responsibility to communities at home and abroad.



Financial Key Highlights



NET REVENUE

YEAR 2024	YEAR 2025
709	759
VND BILLION	VND BILLION



PROFIT BEFORE TAX

YEAR 2024	YEAR 2025
39	40
VND BILLION	VND BILLION



TOTAL ASSETS

YEAR 2024	YEAR 2025
4.544	4.435
VND BILLION	VND BILLION



EQUITY

YEAR 2024	YEAR 2025
1.124	1.133
VND BILLION	VND BILLION

BẢN HOÀ ÂM CỦA CẢM XÚC



OVERVIEW OF TTCHOSPITALITY

OVERVIEW OF TTC HOSPITALITY

Company's History	40
Company Profile	42
TTC Hospitality's Network & Ecosystem	43

Corporate History and Development

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company was formed through the renaming and transformation of Vietnam Golf Tourism Joint Stock Company (Vinagolf).



1995 - 1997

1995 - 1997

The predecessor of Vinagolf consisted of hotel service business units in Da Lat and Can Tho, under Ba Ria - Vung Tau Urban Construction and Development Company.

2005 - 2009

2005

The Da Lat and Can Tho branches were equitized and transformed into Vietnam Golf Joint Stock Company (VINAGOLF).

2006

The equitization process was completed, and Vinagolf officially commenced operations with charter capital of VND 130 billion, focusing primarily on hotel services under the Golf Hotel brand.

2007

The Ho Chi Minh City branch was established to expand domestic and international travel service operations.

2009

The Company officially listed its shares on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under ticker symbol VNG. The first trading day was 17 December 2009, with an opening price of VND 16,000 per share.

2011 - 2017

2011

Vinagolf contributed capital to establish Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company to manage Golf Angkor Hotel, gradually expanding into the Indochina market.

2012

Two wholly owned single-member limited liability subsidiaries were established to manage Golf 3 Hotel in Da Lat and Golf Hoi An Hotel.

2014

Vietnam Golf Joint Stock Company changed its name to Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company, marking the introduction of the TTC brand in hotel, restaurant and tourism services.

2015 - 2016

The Company expanded through acquisitions and service system development, building a TTC Hospitality network of hotels, restaurants and tourism services extending from Da Nang to the Mekong Delta.

2017

Charter capital increased from VND 130 billion to VND 752.05 billion through a rights offering to existing shareholders.

2018 - 2020

2018

The Company merged with Thanh Loi Tourism Joint Stock Company, one of its subsidiaries, and issued shares to employees, bringing total charter capital to VND 837.044 billion.

► In May 2018, TTC Hotel - Angkor was launched, marking a new step in TTC Hospitality's international market expansion.

► In July 2018, TTC Hotel - Hoi An commenced operations, expanding the brand's presence in Central Vietnam.

2019

The Company continued to increase capital through the merger with TTC Lam Dong Tourism Joint Stock Company and an employee stock ownership issuance. As of 5 February 2020, charter capital reached VND 972.766 billion.

The year 2019 also marked a step forward in service quality as the Company successfully entered into a strategic cooperation agreement with global hospitality group Minor Hotels for the management and operation of TTC Hotel Doc Let, contributing to service standardization across the system.

2020

In April 2020, TTC International Travel Company was established by separating the travel business into an independent entity for greater specialization. During the pandemic period, the Company implemented multiple measures to reinforce and diversify its business lines, with the development of the F&B product chain identified as a priority.

On 30 December 2020, Michelia Hotel was officially recognized as a 5-star hotel.

2021 - 2024

2021

With the objective of enhancing service quality, elevating value and expanding the F&B product chain, TTC Hospitality continued seeking opportunities and responding to market trends through the launch of products suited to actual conditions and evolving customer needs. At the same time, the Company continued to improve operational processes in line with industry standards and standardize business practices.

2022

As the tourism sector restarted following the basic control of Covid-19, TTC Hospitality focused on developing products for the domestic market, reinforcing physical infrastructure and continuing to implement accommodation and resort projects in preparation for future tourism growth.

2023

The Company expanded into the Hue market through the M&A of TTC Imperial Hotel and into the Ba Ria - Vung Tau market through the management and operation of Emerald Ho Tram Resort. It also launched new destinations and products, including TTC Van Phong Bay Resort in Khanh Hoa Province, TTC Mekong Aqua Park in Ben Tre City, and the Thousand Pine Glass Bridge and Light Garden at Valley of Love in Da Lat.

2024 - 2025

2024

Alongside its focus on service quality and business development, TTC Hospitality actively participated in community initiatives and was honored with the Saigon Times CSR 2024 - Enterprise for the Community award. In the same year, TTC Van Phong Bay Resort was officially recognized as a 5-star resort by the Vietnam National Authority of Tourism, just one year after its establishment.

2025

The Company carried out system-wide strengthening and upgrades of key hotels and resorts, enhanced facilities, standardized operating processes and refreshed guest experiences at major 4-star and 5-star properties such as TTC Imperial Hotel, TTC Hotel - Michelia, TTC Hotel - Can Tho, TTC Hotel - Ngoc Lan, TTC Hotel - Phan Thiet and TTC Resort - Ninh Thuan. Each upgrade was designed not only to meet higher service standards but also to create distinctive experiences that harmonize modern comfort with local identity.

At the same time, 2025 also saw notable additions to TTC Hospitality's tourism product portfolio. The debut of the record-setting largest wind bell tower in Vietnam at TTC World - Ta Cu, together with the unique Rong Cong Museum at TTC World - Valley of Love, expanded the experience landscape and further enhanced the appeal of the TTC tourism ecosystem.

Corporate Profile

GENERAL INFORMATION

CORPORATE NAME:

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

ENGLISH NAME:

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

ABBREVIATION:

TTC Tourist

ENTERPRISE REGISTRATION

CERTIFICATE: No. 3500753423

first issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 11 July 2006, most recently amended for the 26th time on 24 August 2025.

LEGAL REPRESENTATIVES:

Ms. Phan Thi Hong Van
Chairwoman of the Board

Mr. Nguyen Quoc Viet
Chief Executive Officer

HEAD OFFICE:

253 Hoang Van Thu,
Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
Tax code: 3500753423
Telephone: 1900 55 88 55
Email: info@ttctourist.vn
Website: ttchospitality.vn

INFORMATION FOR SHAREHOLDERS AND INVESTORS

TICKER SYMBOL: VNG

LISTING EXCHANGE: HOSE (HSX)

LISTED SHARES:

97,276,608

OUTSTANDING SHARES:

97,276,608

CHARTER CAPITAL:

972,766,080,000

EQUITY:

1,123,620,769,145

PRINCIPAL BUSINESS LINES

5510: Short-term accommodation services (core business)

9610: Sauna, massage and similar wellness-enhancing services (excluding sports activities)

8230: Trade promotion and commercial introduction services

5011: Coastal and ocean passenger transport

5021: Inland waterway passenger transport

5610: Restaurant and mobile food service activities

9000: Creative, arts and entertainment activities - including nightclubs, lounge bars, massage and karaoke services (not operated in Ho Chi Minh City), and prize-winning electronic games for foreigners (operated at TTC Hotel Can Tho)

TTC Hospitality System and Network

No	DESTINATION	CONTACT INFORMATION
HOTELS/ RESORTS		
1	TTC Imperial Hotel	08 Hung Vuong, Thuan Hoa Ward, Hue City 0234 388 2222 reservation.hue@ttchotels.com
2	TTC Van Phong Bay Resort	Doc Let Beach, Dong Cat, Ninh Hoa Ward, Khanh Hoa Province 0258 353 4567 reservation@ttcvanphongbay.vn
3	TTC Hotel – Michelia	04 Pasteur, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province 0258 3820 820 sales.mgr@ttcnhatrang.com
4	TTC Hotel – Can Tho	02 Hai Ba Trung, Ninh Kieu Ward, Can Tho City 0292 3812 210 reservation@ttccantho.com
5	TTC Hotel – Ngoc Lan	42 Nguyen Chi Thanh, Xuan Huong - Da Lat Ward, Lam Dong Province 0263 3838 838 sales@ngoclanhotel.vn
6	TTC Hotel – Da Lat	04 Nguyen Thi Minh Khai, Xuan Huong - Da Lat Ward, Lam Dong Province 0263 3826 042 sales.dalat@ttchotels.com
7	TTC Hotel – Phan Thiet	213 Le Loi, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province 0252 3750 260 sales.ex11@ttctourist.vn
8	TTC Resort – Ninh Thuan	Ninh Chu Beach, Yen Ninh Street, Ninh Hoa Ward, Khanh Hoa Province 0259 3874 047 sales.ninhthuan@ttchotels.com
9	TTC Hotel – Airport	315 Hoang Van Thu, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City 0283 8440 599 sales.ex3@thanhbinhhotelsgroup.com
10	TTC Hotel – Hoi An	224 Ly Thai To, Hoi An Dong Ward, Da Nang City 0235 396 3666 info.hoian@ttchotels.com
11	TTC Resort – Dreamy Hill	3-5-7 Mai Anh Dao, Lam Vien – Da Lat Ward, Lam Dong Province 0263 3822 099 sales@ngoclanhotel.vn
ENTERTAINMENT PARK		
12	TTC World - Thung Lung Tinh Yeu	3-5-7 Mai Anh Dao, Lam Vien – Da Lat Ward, Lam Dong Province 0263 3821 448 info@tinhyeumongmo.vn
13	TTC World - Ta Cu	18 Nguyen Van Linh, Thuan Nam Hamlet, Ham Thuan Nam Commune, Lam Dong Province 0252 3867 484 contacts@tacutourist.com
14	TTC Mekong Aqua Park	547D Nguyen Dinh Chieu, Phu Chien Hamlet, Phu Hung Commune, Vinh Long Province 0275 3757 888 sales.ex2@bentretourist.vn
15	TTC Van Phong Aqua Park	Doc Let Beach, Dong Cat, Ninh Hoa Ward, Khanh Hoa Province 0258 353 4567 reservation@ttcvanphongbay.vn
CONVENTION CENTERS, WEDDING VENUES, AND RESTAURANTS		
16	TTC Palace – Binh Thuan	01 Tu Van Tu, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province 0913 883 248 sales.leader9@ttctourist.vn
17	TTC Palace – Ben Tre	16 Hai Ba Trung, An Hoi Ward, Vinh Long Province 0275 382 2632 wedcc.dir@bentretourist.vn
18	TTC Floating Restaurant	Hung Vuong Park, Hung Vuong Street, An Hoi Ward, Vinh Long Province 093 916 03 24 nhahangnoi@bentretourist.vn
19	TTC Ben Tre Dining Center	547D Nguyen Dinh Chieu, Phu Chien Hamlet, Phu Hung Commune, Vinh Long Province 0275 3757 999 sales.ex2@bentretourist.vn

AFFIRMING BRAND BY SERVICE QUALITY

SYSTEM

ACCOMODATION

09

HOTELS

03

RESORTS



OVER
1.200
ROOMS & SUITES

ENTERTAINMENT PARK

03

ENTERTAINMENT
PARKS



MORE THAN
2 triệu
VISITORS PER YEAR

CONVENTION CENTRE

04

CONVENTION,
WEDDING CENTERS
& RESTAURANTS



CAPACITY
OF MORE THAN
6.000
GUESTS

TRAVEL

01

TTC TRAVEL



THOUSANDS OF DOMESTIC
AND INTERNATIONAL TOURS



ACCOMODATION

01. TTC Imperial Hotel



04. TTC Van Phong Bay Resort



03. TTC Hotel - Nichele



07. TTC Hotel - Ngoc Lan



10. TTC Hotel - Phan Thiet



05. TTC Resort - Ninh Thuan



06. TTC Hotel - Da Lat



11. TTC Hotel - Airport



19. TTC Hotel - Angkor



ENTERTAINMENT PARK

09. TTC World - Thuong Lanh Tinh You



12. TTC World - Ta Su



14. TTC Mekong Aqua Park



CONVENTION, WEDDING CENTERS & RESTAURANTS



253 Hoang Van Thu Street,
Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

1900 55 88 55

info@ttctourist.vn



Website



Facebook



THƯỜNG NGỌAN
VẺ ĐẸP SÔNG NƯỚC
TÂY ĐÔ



CORPORATE GOVERNANCE

CORPORATE GOVERNANCE

Company Governance Regulations	48
Introduction of the Board of Directors	52
The BODs' Annual Report	56
Strategic Direction from the BODs	68
Report of the Audit Committee	71
Risk Management Report	76
Legal Compliance	86

CORPORATE GOVERNANCE REGULATIONS



CORPORATE GOVERNANCE REGULATIONS

TTC Hospitality has developed and operated a professional and modern corporate governance model based on the principles of centralized and unified governance across the system. This model has been designed in full compliance with Vietnamese law, while also flexibly incorporating advanced governance practices in order to progressively align with international governance standards.

By continuously improving its governance mechanisms, TTC Hospitality aims to enhance operating effectiveness, increase transparency and accountability, and strengthen risk control, thereby reinforcing a sustainable governance foundation aligned with the long-term strategic direction set by the Board of Directors.

The Company's governance model has been built on, and derives its effectiveness from, the following principal pillars:

The Company's governance model has been built on, and derives its effectiveness from, the following principal pillars:



A solid corporate governance structure, developed consistently and applied throughout the system;



Full compliance with the prevailing laws and regulations of Vietnam; and



Progressive alignment with governance standards and best practices applicable to public companies in line with market development trends.

In the process of operating and refining its governance system, TTC Hospitality references and applies important governance frameworks, including:

a. Circular No. 116/2020/TT-BTC on corporate governance applicable to public companies, with emphasis on:

- Ensuring a reasonable and effective governance structure;
- Enhancing the role, responsibility and effectiveness of the Board of Directors;
- Protecting the lawful rights and interests of shareholders and stakeholders;
- Ensuring fair treatment of shareholders;
- Strengthening transparency and disclosure in governance and operations;
- Applying the model charter for public companies;
- Implementing internal governance regulations;
- Issuing regulations on the operation of the Board and its committees; and
- Complying with audit requirements applicable to public companies.

b. The Corporate Governance Code of Best Practices for Public Companies in Vietnam (2019), focusing on:

- Responsibilities and oversight role of the Board of Directors;
- Establishment of an effective control environment;
- Transparent and timely disclosure;
- Protection of shareholder rights; and
- Fostering harmonious relationships with stakeholders

c. Compliance with other relevant legal regulations, including but not limited to:

- The Law on Enterprises;
- The Law on Securities;
- Decree No. 155/2020/ND-CP guiding the implementation of certain articles of the Law on Securities;
- Decree No. 05/2019/ND-CP on internal audit;
- Circular No. 96/2020/TT-BTC guiding information disclosure on the securities market;
- Circular No. 116/2020/TT-BTC guiding corporate governance provisions under Decree No. 155/2020/ND-CP;
- Circular No. 68/2024/TT-BTC amending and supplementing regulations on securities trading, clearing and settlement, securities company operations and information disclosure on the securities market.

The consistent application of these principles and standards has enabled TTC Hospitality to progressively improve the quality of corporate governance, strengthen the confidence of shareholders, investors and stakeholders, and establish a solid foundation for stable, transparent and sustainable long-term development.

BOARD OF DIRECTORS INTRODUCTION

The Board of Directors of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company for 2025 comprises:

Ms. Phan Thi Hong Van	Vietnam	1978	Chairwoman
Ông Nguyễn Quốc Việt	Vietnam	1977	Board Member – cum CEO
Nguyễn Thùy Vân	Vietnam	1980	Independent Board Member
Ông Vũ Viết Bản	Vietnam		Non-executive Board Member
Ông Trần Mến	Vietnam		Non-executive Board Member

Profile of Board Member:



MS. PHAN THI HONG VAN

Chairwoman

With a strong background in finance, governance and talent development, Ms. Phan Thi Hong Van had previously held Chief Financial Officer positions at major companies before assuming the role of Chief Executive Officer in 2020. In 2021, she officially became Chairwoman of TTC Hospitality. Decisive and highly experienced, she has led the Company through major waves of disruption arising from the Covid-19 pandemic, macroeconomic volatility and intense market competition.

In recent years, she has continued to steer TTC Hospitality toward stronger financial foundations, more effective governance and more efficient system-wide operations, while gradually expanding the product and service portfolio, enhancing guest experience quality and strengthening competitiveness for stable and sustainable growth.



MR. NGUYEN QUOC VIET

Board Member

With a Bachelor of Business Administration degree and nearly 15 years of experience in management, investment, and project development within the TTC ecosystem, Mr. Nguyen Quoc Viet has accumulated multidisciplinary experience in business operations, restructuring, and development. During his time at TTC AgriS (2018-2019), he played a crucial role in implementing large-scale projects and fostering strategic partnerships with international partners, contributing to improved operational efficiency and corporate governance.

In 2020, he continued to manage production and business operations at the Bien Hoa - Phan Rang Sugar Factory during the restructuring phase, contributing to operational stability and optimizing efficiency amidst a volatile market.

As a Board Member and General Director of TTC Hospitality, Mr. Nguyen Quoc Viet directly manages all business operations in the tourism, hotel, and resort sector, focusing on improving service quality, standardizing operational management, and optimizing the efficiency of hotel and resort operations nationwide. Under his leadership, the company has gradually strengthened its operational foundation, adapted flexibly to the recovery trends of the tourism industry, and expanded growth opportunities while enhancing the TTC Hospitality brand position in the market.

MS NGUYEN THUY VAN

Board Member

Ms. Nguyen Thuy Van has more than 10 years of experience in accounting, finance and investment across various sectors including manufacturing, securities, retail and hospitality. On 26 April 2022, she was appointed as both Chairwoman of the Audit Committee and Board Member of TTC Hospitality. She has worked closely with the Board and the Executive Board to strengthen risk management, consolidate the organizational structure and improve the Company's internal control and governance practices. In recent years, she has continued to reinforce financial transparency, governance compliance and the overall effectiveness of risk oversight..





MR. VU VIET BAN

Board Member

Mr. Vu Viet Ban has extensive experience in tourism management and destination operations in Binh Thuan Province, particularly in tourism site development and management. His in-depth knowledge of the local market and practical operating experience continue to support TTC Hospitality in improving business efficiency and strengthening its presence in key tourism markets.

Mr. Tran Men has many years of experience in managing tourism and service businesses in Lam Dong Province. Having been closely associated with the TTC ecosystem, he has held various leadership positions and played an important role in stabilizing operations, improving service efficiency and developing TTC's tourism portfolio in Da Lat on a more professional and sustainable basis.

MR. TRAN MEN

Board Member

Mr. Tran Men has many years of experience in managing and operating tourism and service businesses in the Lam Dong region. With a long-standing commitment to the TTC ecosystem, he has held many important leadership positions at Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited, directly involved in managing, developing projects, and operating key tourism activities in the locality.

Throughout his career, he has played a crucial role in stabilizing business operations, improving service efficiency, and gradually developing the TTC tourism system in Da Lat towards professionalism and sustainability. With his deep understanding of the local tourism market and practical experience in management and operations, he has contributed to boosting operational efficiency and increasing the value of exploitation at member units.

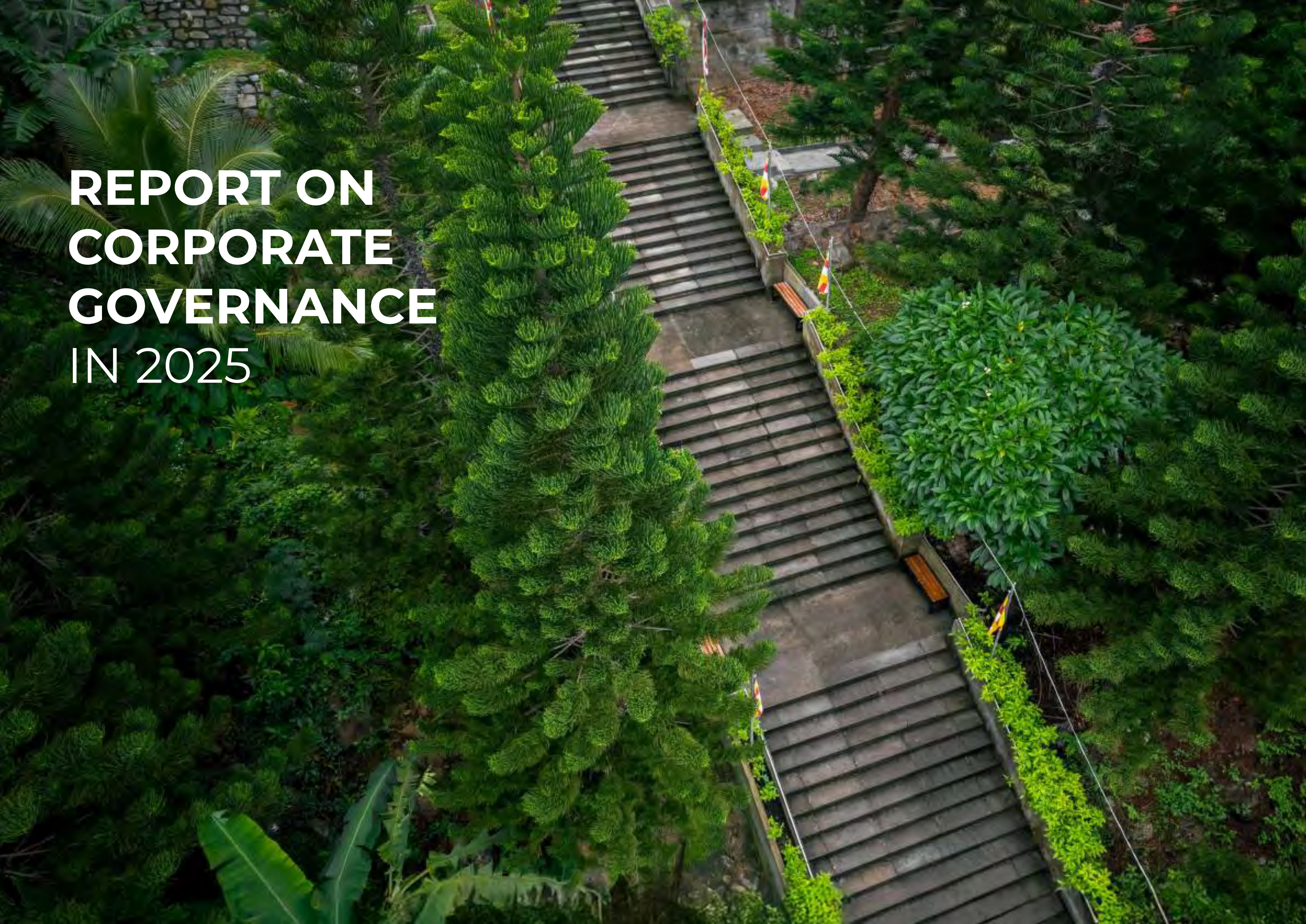
As a member of the Board of Directors of TTC Hospitality, Mr. Tran Men continues to contribute his practical management experience, supporting the development of business activities tailored to the specific characteristics of each destination, thereby strengthening the operational foundation and improving the overall efficiency of the Company.



BIỂU TƯỢNG
GIẢI TRÍ BIỂN MƠI TẠI
VỊNH VÂN PHONG



TTC Van Phong Aqua Park - Bãi biển Độc Lật, Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa - tthospitality.vn - Hotline: 0258 3534 567

An aerial photograph of a wide, stone staircase winding through a dense, lush green landscape. The staircase is made of grey stone steps and is flanked by low stone walls. To the left of the staircase is a large, dense cluster of tall, green palm trees. To the right is a mix of various green plants, including some large-leafed tropical plants. The overall scene is a vibrant, natural setting. The text "REPORT ON CORPORATE GOVERNANCE IN 2025" is overlaid in white, bold, sans-serif font on the left side of the image.

REPORT ON CORPORATE GOVERNANCE IN 2025

REPORT ON CORPORATE GOVERNANCE IN 2025

I. Activities of the General Meeting of Shareholders:

The source draft records key General Meeting of Shareholders resolutions in 2025, including:

1. GMS resolutions:

NO	Resolutions	Date	Contents
Annual General Meeting Resolutions:			
1.	01/2025/NQ-ĐHĐCĐ	17/04/2025	a. Approval of Reports:
			- Report on the Board of Directors' performance in 2024 and operational orientation for 2025; - Report on the Audit Committee's performance in 2024; - Report on the Executive Board's performance in 2024 and operational plan for 2025.
			b. Approval of Submissions:
			- Audited financial statements for 2024; - Profit distribution plan for 2024; - Authorization for the Board of Directors to select an auditing firm for the 2025 fiscal year; - Remuneration and operating expenses of the Board of Directors for 2025; - Business plan for 2025; - Dismissing members of the Company's Board of Directors for the 2021-2025 term and conducting elections to appoint additional members to the Board of Directors for the 2025-2029 term; - Amending and supplementing the Company's Charter.
2.	02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	14/07/2025	Resolution on approving the plan to offer additional shares to the public for existing shareholders.
3.	03/2025/NQ-ĐHĐCĐ	20/11/2025	Resolution on separating TTC Tourism Company Limited to establish new Limited Liability Companies.
4.	04/2025/NQ-ĐHĐCĐ	20/11/2025	Resolution on authorizing the Board of Directors to select the auditing firm for the 2025 fiscal year.

2. GMS Decisions:

From January 1, 2025 to June 30, 2025, the General Meeting of Shareholders of Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company will not issue decisions within its authority.

II. ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS:

1. Profile of Board Member:

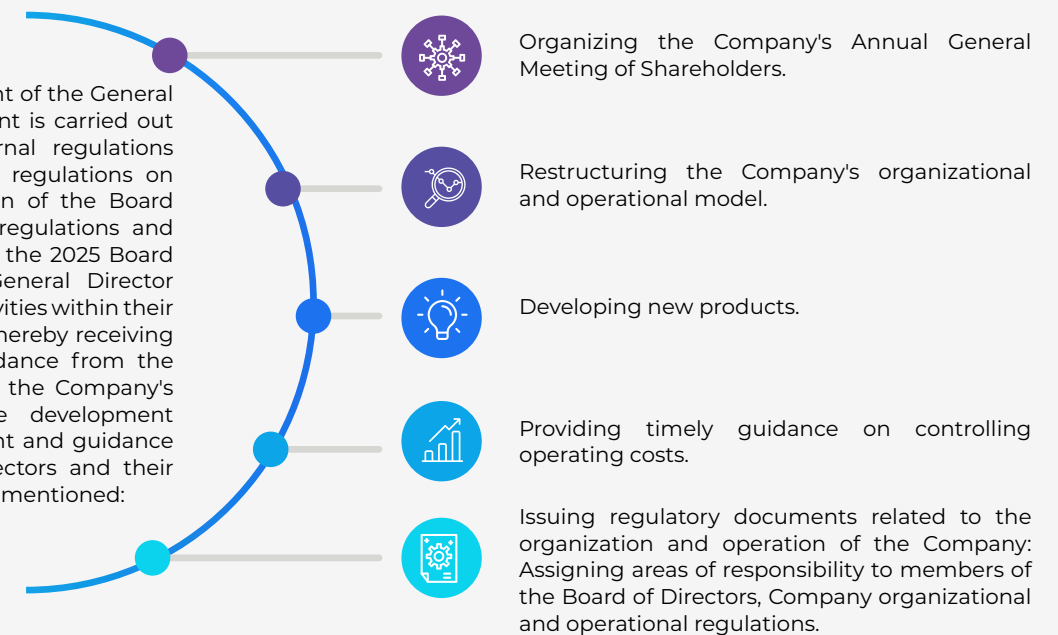
No	Board Member	Title	Date of commencement or termination of membership on the Board of Directors/ Independent Board Member	
			Commencement date	Termination date
1.	Ms. Phan Thi Hong Van	Chairwoman	27/04/2021	
2.	Ms. Nguyen Thuy Van	Chairwoman	26/04/2022	
3.	Mr. Nguyen Quoc Viet	Independent Board Member	17/04/2025	
4.	Mr. Vu Viet Ban	Board Member cum CEO	17/04/2025	
5.	Mr. Tran Men	Non-executive Board Member	17/04/2025	
6.	Mr. Nguyen Le Hung	Non-executive Board Member	21/08/2023	17/04/2025
7.	Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Vice Chairman	24/04/2024	17/04/2025
8.	Ms. Huynh Thi Nga	Non-executive Board Member	24/04/2024	17/04/2025

2. BOD meetings:

NO	Board Member	No of Meeting attendance	Attendance (%)	Reasons for not attending
1.	Ms. Phan Thi Hong Van	41/41	100%	
2.	Ms. Nguyen Thuy Van	41/41	100%	
3.	Mr. Nguyen Quoc Viet	31/31	100%	
4.	Mr. Vu Viet Ban	31/31	100%	
5.	Mr. Tran Men	31/31	100%	
6.	Mr. Nguyen Le Hung	10/10	100%	
7.	Ms. Tran Thien Thanh Thuy	10/10	100%	
8.	Ms. Huynh Thi Nga	10/10	100%	

3. The Board of Directors' oversight of the Executive Board:

The Board of Directors' oversight of the General Director's Board of Management is carried out in accordance with the internal regulations on corporate governance, the regulations on the organization and operation of the Board of Directors, as well as legal regulations and the Company's charter. During the 2025 Board of Directors meetings, the General Director reported on the Company's activities within their responsibilities and authority, thereby receiving approvals and directional guidance from the Board of Directors to manage the Company's operations in line with the development strategy. The following oversight and guidance activities of the Board of Directors and their implementation in 2025 can be mentioned:



4. Activities of the Board of Directors' Committees/ Subcommittees:

The company currently maintains three Board-level committees/subcommittees including:

Audit Committee Report:

- Overseeing the integrity of the Company's financial statements and official disclosures relating to the Company's financial results;
- Reviewing the internal control system and risk management practices;
- Reviewing related-party transactions subject to the approval authority of the Board of Directors ("BOD") or the General Meeting of Shareholders ("GMS"), and making recommendations on transactions requiring BOD or GMS approval;
- Overseeing the operations of the Company's Internal Audit Department;
- Recommending the independent auditor, audit fees and related terms of the engagement contract for the BOD's approval before submission to the Annual General Meeting of Shareholders for approval;
- Monitoring and evaluating the independence and objectivity of the external auditor, as well as the effectiveness of the audit process;
- Supervising compliance to ensure that the Company adheres to applicable laws, regulatory requirements and the Company's internal regulations.

Nomination, Remuneration and Reward Sub-Committee:

- Providing recommendations, preparing nomination and candidacy lists, and proposing the appointment or dismissal of members of the BOD and the Executive Management;
- Focusing on the continuous enhancement of corporate governance;
- Updating salary, bonus and remuneration policies applicable to members of the BOD and the Executive Management.

Strategy Sub-Committee:

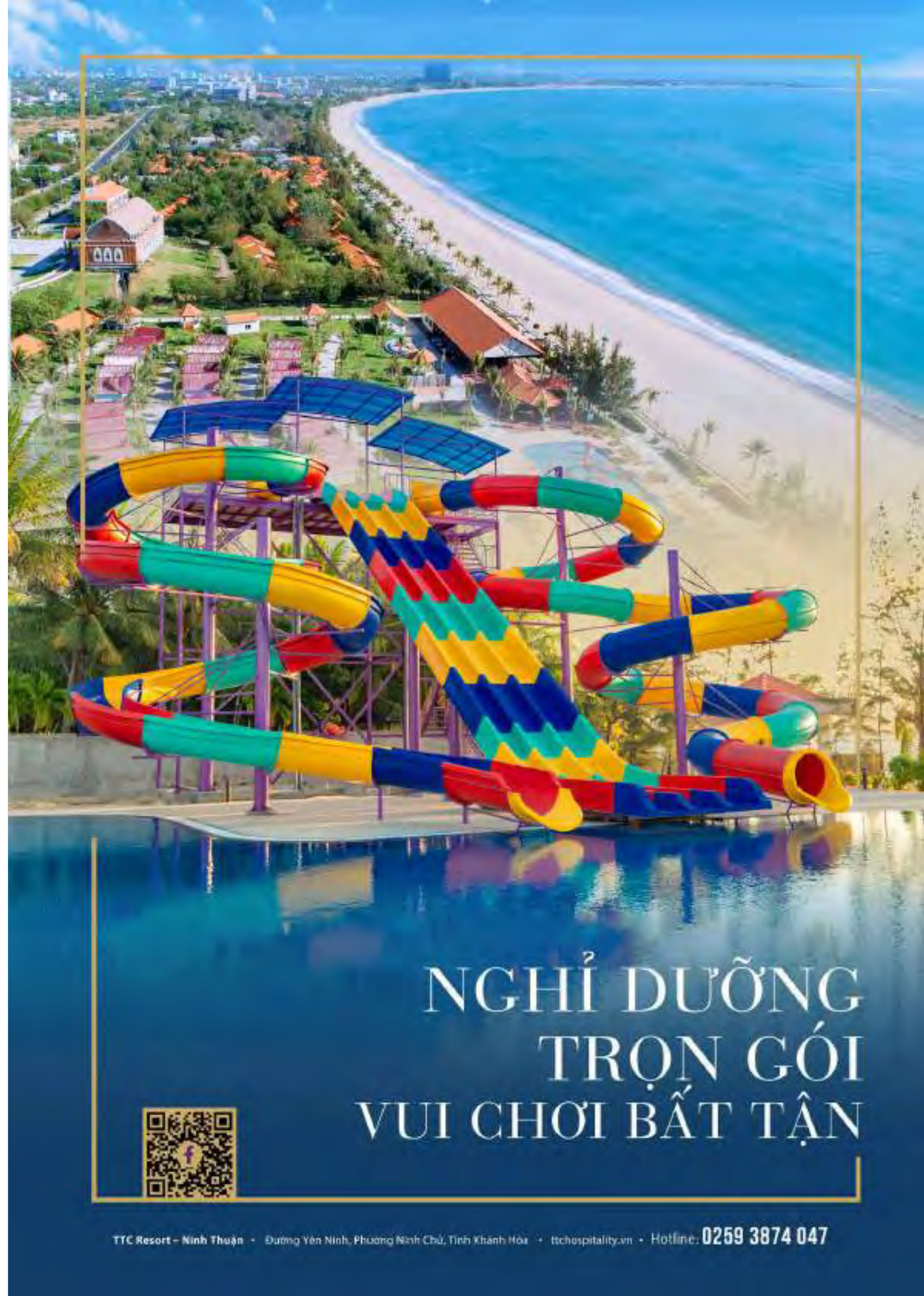
- Monitoring strategic objectives and overseeing the implementation of strategic sustainable development projects aligned with the new phase of growth.

5. Resolutions/Decisions of the Board of Directors (Annual Report):

NO.	Resolution No.	Date	Subject Matter	Approval Rate
1	01/2025/NQ-HĐQT	08/01/2025	Resolution approving a loan to TTC Tourism Company Limited from Orient Commercial Joint Stock Bank	100%
2.	02/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	Written Approval approving the policy for an offshore borrowing by TTC Tourism Company Limited	100%
3.	03/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	Written Approval approving a medium-term offshore loan for TTC Tourism Company Limited	100%
4.	03A/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	Resolution on the borrowing by Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company from Orient Commercial Joint Stock Bank	100%
5.	04/2025/NQ-HĐQT	24/01/2025	Resolution approving the policy for entering into contracts and transactions with related parties	100%
6.	04A/2025/NQ-HĐQT	11/02/2025	Resolution on the establishment of the branch of TTC International Travel Company Limited - TTC Travel Can Tho	100%
7.	05/2025/NQ-HĐQT	26/02/2025	Resolution on convening the 2024 Annual General Meeting of Shareholders	100%
8.	06/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	Resolution approving the acquisition of shares in Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company	100%
9.	07/2025/NQ-HĐQT	07/04/2025	Resolution approving a loan to TTC Tourism Company Limited from Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank	100%
10.	07A/2025/NQ-HĐQT	11/04/2025	Resolution approving the acquisition of shares in Toan Hai Van Joint Stock Company	100%
11.	08/2025/NQ-HĐQT	17/04/2025	Resolution on the assignment of duties to members of the Board of Directors	100%
12.	09/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	Resolution approving a loan to TTC International Travel Company Limited from Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank	100%
13.	09A/2025/NQ-HĐQT	27/05/2025	Resolution approving a loan to TTC Tourism Company Limited from Orient Commercial Joint Stock Bank	100%
14.	10/2025/NQ-HĐQT	06/06/2025	Resolution approving the record date for obtaining shareholders' written opinions on the increase of the charter capital of Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company	100%
15.	11/2025/NQ-HĐQT	16/06/2025	Resolution on the appointment of a Deputy Chief Executive Officer	100%
16.	11A/2025/NQ-HĐQT	17/06/2025	Resolution approving the acquisition of shares in Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company	100%
17.	12/2025/NQ-HĐQT	19/06/2025	Resolution on the borrowing by Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company from Orient Commercial Joint Stock Bank	100%
18.	13/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	Resolution on the borrowing by Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company from Orient Commercial Joint Stock Bank for the renovation and upgrade of TTC Hotel Can Tho	100%
19.	14/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	Resolution approving a loan to TTC International Travel Company Limited from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	100%
20.	15/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	Resolution on borrowing and the use of assets as collateral at the Bank for Investment and Development of Vietnam - Gia Dinh Branch	100%

5. Resolutions/Decisions of the Board of Directors (Annual Report):

NO.	Resolution No.	Date	Subject Matter	Approval Rate
21.	16/2025/NQ-HĐQT	08/08/2025	Resolution on the substitution of collateral currently mortgaged at Orient Commercial Joint Stock Bank	100%
22.	17/2025/NQ-HĐQT	20/08/2025	Resolution on the demerger of TTC Tourism Company Limited to establish two new companies, expected to be Binh Thuan Laundry Company Limited and Son Hai Binh Thuan Trading and Services Company Limited	100%
23.	17A/2025/NQ-HĐQT	26/08/2025	Resolution approving the use of assets by TTC Lam Dong Tourism Company Limited as security for a loan granted to Cenc Consulting One Member Company Limited by Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch	100%
24.	18/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Resolution on the dissolution of TTC Hue Tourism Company Limited	100%
25.	18A/2025/NQ-HĐQT	15/09/2025	Resolution approving TTC International Travel Company Limited to issue a guarantee in favour of Cotecccons	100%
26.	19/2025/NQ-HĐQT	17/09/2025	Resolution approving a loan to TTC Lam Dong Tourism Company Limited from Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak Branch	100%
27.	20/2025/NQ-HĐQT	30/09/2025	Resolution on the dismissal of a Deputy Chief Executive Officer	100%
28.	21/2025/NQ-HĐQT	30/09/2025	Resolution on profit distribution at TTC Hue Tourism Company Limited	100%
29.	22/2025/NQ-HĐQT	08/10/2025	Resolution on the record date for obtaining shareholders' written opinions	100%
30.	23/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Resolution on the re-appointment of the Chief Executive Officer	100%
31.	24/2025/NQ-HĐQT	24/10/2025	Resolution on the dismissal of a Deputy Chief Executive Officer	100%
32.	25/2025/NQ-HĐQT	31/10/2025	Resolution on TTC Tourism Company Limited borrowing bank assets from BIDV Binh Thuan	100%
33.	25A/2025/NQ-HĐQT	01/11/2025	Resolution approving a loan to TTC Tourism Company Limited from Sacombank - Nguyen Van Troi Branch	100%
34.	26/2025/NQ-HĐQT	06/11/2025	Resolution approving a loan to Thanh Thanh Cong Tourism Company Limited from Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak Branch	100%
35.	27/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	Resolution on the supplementation of working capital for TTC Lam Dong Tourism Company Limited at Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch	100%
36.	28/2025/NQ-HĐQT	15/12/2025	Resolution on the supplementation of working capital for Thanh Thanh Cong Tourism Company Limited at Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch	100%
37.	29/2025/NQ-HĐQT	16/12/2025	Resolution on the distribution of remaining profits and recovery of contributed capital at TTC Hue Tourism Company Limited	100%
38.	30/2025/NQ-HĐQT	22/12/2025	Resolution on the transfer of the capital contribution owned by Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company in Binh Thuan Laundry Company Limited and Son Hai Binh Thuan Trading and Services Company Limited	100%
39.	31/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	Resolution on the liquidation of the audit engagement contract and the selection of the auditor for the 2025 financial statements	100%
40.	32/2025/NQ-HĐQT	25/12/2025	Resolution approving a loan to Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank	100%
41.	33/2025/NQ-HĐQT	26/12/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	100%



III. AUDIT COMMITTEE (ANNUAL REPORT):

1. Profile of Audit Committee:

STT	Member of Audit Committee	Position	Date of commencement of membership on the Audit Committee	Professional Qualifications
1.	Bà Nguyễn Thùy Vân	Independent Board Member Chairwoman of Audit Committee	26/04/2022	Bachelor's Degree
2.	Ông Vũ Viết Bản	Board Member Member of Audit Committee	26/04/2022	Bachelor's Degree
3.	Ông Trần Mến	Board Member Member of Audit Committee	24/04/2024	Bachelor's Degree

2. Audit Committee Meetings:

NO	Member of Audit Committee	Meetings Attended	Attendance Rate	Voting Rate	Reason for Non-attendance
1.	Bà Nguyễn Thùy Vân	2/2	100%	100%	
2.	Ông Vũ Viết Bản	2/2	100%	100%	
3.	Ông Trần Mến	2/2	100%	100%	

3.

Supervisory activities of the Audit Committee over the Executive Management:

Conducting periodic and ad hoc reviews of the reasonableness, legality, integrity and prudence exercised in the management and administration of the Company by the Executive Management.

Reviewing the accounting books and other documents of the Company, and examining the management and operational activities of the Company or any specific matter whenever deemed necessary, or pursuant to a resolution of the GMS, or at the request of shareholders/shareholder groups in accordance with the Company's Charter.

Monitoring reports on business performance, capital construction investment activities, and the Company's quarterly and annual financial statements.

Overseeing the effective establishment and operation of the Company-wide risk management system; supporting departments in identifying, assessing and implementing risk management and control measures to address risks.

Monitoring the effectiveness of anti-fraud activities, measures or programmes, as well as violations of internal rules, regulations, the Company Charter, professional ethics or applicable laws; reviewing periodic/ad hoc reports on investigations conducted by the Executive Management and monitoring corrective actions following investigation conclusions.

Receiving reports from the Chief Executive Officer submitted to the BOD, as well as other documents issued by the Company at the same time and in the same manner as provided to BOD members, to support the activities of the Audit Committee.

Having the right to request members of the BOD, the Executive Management and management personnel to provide complete, accurate and timely information and documents regarding the management, administration and business operations of the Company.

Recommending the selection of the independent audit firm and all related matters for the BOD to submit to the GMS for approval.



4.

Coordination between the Audit Committee and the Board of Directors, the Executive Management and other managers:

Submitting reports to the GMS, including appraisal reports on the financial statements, annual business performance, capital construction investment activities, and assessment reports on the management work of the BOD, the Executive Management and managers in respect of the accuracy, integrity and legality of the recording, retention of source documents, maintenance of accounting books, preparation of financial statements, and the operation of the Company's internal control system.

Managing internal audit activities, including the internal audit plan, audit methodology, and audit quality and effectiveness; reviewing internal audit reports with particular focus on recommendations and related implementation plans.

Providing independent recommendations to the BOD on the effectiveness of management activities, while proposing supplementary, amended or improved measures in relation to the Company's governance structure and business administration.

Advising the BOD on reports, conclusions and recommendations to be submitted to the GMS.



5.

Coordination among members of the Audit Committee:

The Chairwoman and members of the Audit Committee coordinate their activities as follows:

The Chairwoman of the Audit Committee formulates the Committee's quarterly and annual action plans; decides on periodic or ad hoc inspections depending on the Company's operating conditions, or when requested by the GMS, the BOD or shareholders/shareholder groups in accordance with the Company's Charter; convenes Audit Committee meetings and assigns specific responsibilities to each member.

Members of the Audit Committee exercise their rights and perform their duties within the framework of the Company Charter and internal regulations, as well as in accordance with the Chairwoman's assignments. They also report and propose directions to optimise the Committee's operations.



IV. EXECUTIVE MANAGEMENT

NO.	Member of Executive Management	Position	Date of Birth	Professional Qualifications	Appointment Dismissal Date
1.	Mr. Nguyen Quoc Viet	Chief Executive Officer	27/03/1977	Business Administration	Appointed: 10/10/2024
2.	Mr. Le Duc Tri	Deputy Chief Executive Officer	07/09/1992	Business Administration	Appointed: 10/10/2024 Dismissed: 30/09/2025
3.	Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy Chief Executive Officer	08/08/1976	Business Administration	Appointed: 10/10/2024 Dismissed: 30/09/2025
4.	Ms. Nguyen Thi Thanh Thao	Chief Financial Officer	18/06/1982	Master of Finance - Banking	Appointed: 10/10/2024

V. CHIEF ACCOUNTANT

NO.	Member of Executive Management	Position	Date of Birth	Professional Qualifications	Appointment Dismissal Date
1	Mr. Bui Tan Khai	Chief Accountant	03/02/1982	Accounting	Appointed: 07/03/2022



STRATEGIC DIRECTION OF THE BOARD OF DIRECTORS



STRATEGIC DIRECTION OF THE BOARD OF DIRECTORS



TTC Hospitality aims to become a systematic green tourism chain, creating unique and sustainable experiences for domestic and international tourists. The vision for 2030 goes beyond just scale or the number of destinations; it focuses on building a brand with a modern management foundation, standardized operations, and long-term competitiveness, in line with international standards for transparency and sustainable development.



2026 is identified as the year to consolidate the foundation for a new growth cycle. The focus is no longer on mere expansion, but on improving the quality of growth, standardizing the system, and increasing brand value.



The Board of Directors remains committed to development based on the principles of transparent and sustainable management. Implementing ESG standards, gradually adopting international best practices, and improving the quality of financial reporting are not only aimed at meeting compliance requirements but also at building trust with shareholders, partners, and investors. A solid governance system will be the foundation for all long-term business strategies.



Simultaneously, the Company continues to strengthen its internal control and risk management mechanisms in a proactive, preventative manner, enhancing independence and effective supervision. The Board of Directors views this as a "protective barrier" for sustainable development, ensuring that all growth activities are based on safety and transparency.



Based on this governance foundation, the 2026 business strategy is shaped towards selective growth and value optimization. TTC Hospitality focuses on efficiently utilizing existing assets, improving product quality, and structuring a rational customer base to improve profit margins and financial performance. The business models are oriented towards in-depth development, closely integrating accommodation, entertainment, dining, and conferences to form a synchronized service ecosystem, increasing value for each customer.



Service quality is considered a cornerstone throughout the entire strategy. TTC Hospitality is customer-centric, standardizing the entire experience journey and progressively personalizing services for each segment. Each destination is not just a place to provide services, but a space to create memorable emotions and memories, contributing to strengthening the brand's position in the market.



To effectively implement the above directions, the Board of Directors identifies people as the decisive factor. In 2026, the company will continue to refine its organizational structure towards a lean and efficient model, build a performance-based evaluation and reward system, and standardize training and development for its successor team. Investing in human resources not only aims to enhance operational capacity but also to build a professional, responsible, and innovative culture throughout the entire system.



Entering the 2026–2030 period, TTC Hospitality positions itself as a tourism enterprise developing based on three core pillars: standardized management – quality service – a strong team. With this orientation, the Board of Directors believes that the Company will gradually improve its competitiveness, expand its brand value, and create stable and sustainable development for shareholders and stakeholders.

REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE

I. INTRODUCTION TO THE AUDIT COMMITTEE (“AC”)

The Audit Committee is a specialized body under the Board of Directors (“BOD”) of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company, established and operating in accordance with applicable laws, the Company's Charter, and the Organization and Operation Regulations issued by the BOD.

As an independent oversight body, the AC is responsible for reviewing and evaluating the adequacy, effectiveness and efficiency of the internal control system; overseeing the preparation and presentation of financial statements; monitoring compliance with laws and internal regulations; and advising the BOD on matters relating to risk governance, information transparency and the control of conflicts of interest.

In 2025, the AC maintained three members, including an Independent Director serving as Chairperson and two non-executive members of the BOD. This structure ensures independence and objectivity in oversight activities, in line with securities regulations and corporate governance principles applicable to listed companies. The members of the AC are as follows:

Các thành viên UBKT trong năm 2024 gồm có:

No.	Full name	BOD position	AC position	Appointment date	Rights and responsibilities
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Member of the BOD	Chairperson of the AC	26/04/2022		- Formulates the AC's action agenda and approves the Internal Audit Department's operating plan; - Assigns and directs AC members in performing the Committee's rights and duties; - Oversees and directs the Internal Audit Department in carrying out its functions and responsibilities.
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Non-executive Member of the BOD	Member	24/04/2024	17/04/2025	- Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBKT phân công; - Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác đã được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT.
Ms. Huynh Thi Nga	Non-executive Member of the BOD	Member	24/04/2024	17/04/2025	- Performs duties as assigned by the Chairperson of the AC; - Exercises other rights and obligations as stipulated in the AC's Organization and Operation Regulations.
Mr. Vu Viet Ban	Non-executive Member of the BOD	Member	17/04/2025		
Mr. Tran Men	Non-executive Member of the BOD	Member	17/04/2025		

The members of the AC possess deep professional expertise in finance, accounting, auditing, internal control and risk management, together with a sound understanding of international standards and practices in internal audit and corporate governance. The combination of practical experience and technical expertise enables the AC to assess matters independently, identify material issues and provide system-based recommendations that go beyond compliance to enhance operational effectiveness and governance quality. This forms an important foundation for the AC to support the BOD in safeguarding the Company's long-term interests, as well as those of its Shareholders and Stakeholders.

II. KEY ACTIVITIES OF THE AUDIT COMMITTEE IN FISCAL YEAR 2025

2025 continued to record growth in the domestic and international tourism and services sectors following the strong recovery of 2024. Domestic travel demand remained robust; international arrivals to Vietnam continued to improve; and the resort, meetings and events, entertainment and experiential travel segments all recorded positive growth trends. The market has gradually shifted toward a phase of competition driven by service quality, customer experience and brand value.

Despite these encouraging signals, the tourism industry remained exposed to various uncertainties, including macroeconomic volatility, interest rate and exchange rate pressures, changes in consumer behavior, intensifying competition on online booking platforms, and climate-related risks. These factors may affect operating costs, asset utilization efficiency, cash flow generation and the stability of business operations. Against this backdrop, the Company continued to proactively adapt to market developments, strengthen operational optimization, control costs, improve service quality and reinforce its governance foundation to support stable and sustainable growth.

Against the backdrop of these strategic directions and management responses, the AC continued in 2025 to fulfill its role as the BOD's independent oversight body, focusing on monitoring and evaluating both effectiveness and compliance in implementation. The AC's activities were carried out on a risk-based basis, with an approach calibrated to materiality and business impact, focusing on the evaluation of the internal control system, oversight of financial reporting and disclosure, monitoring the implementation of audit recommendations, and reviewing related-party transactions.

In addition to its oversight function, the AC actively performed an advisory role through regular exchanges with Management and the Independent Auditor, reviewing material issues as they arose and providing recommendations to improve processes, strengthen transparency, enhance control effectiveness and reinforce the governance framework. All assignments delegated by the BOD during the year were implemented in full as planned, contributing to better management quality and the protection of shareholders' interests.

In 2025, the AC carried out the following key activities in accordance with its prescribed roles and responsibilities:

WORKSTREAM	IMPLEMENTATION	OUTCOMES ACHIEVED
Review of financial statements and information disclosure	- Reviewed and assessed quarterly, semi-annual and annual financial statements before submission to the BOD for approval. - Reviewed accounting policies, accounting estimates and material line items. - Oversaw information disclosure to ensure compliance with securities regulations.	- Financial statements were prepared and presented fairly and appropriately in compliance with applicable accounting standards and regimes. - Accounting policies were applied consistently, with full disclosure of material information in the financial statements. - Information and data were transparent prior to disclosure to Shareholders, Investors, Customers and Partners; no disclosure violations were recorded.
Review and evaluation of the internal control system and risk management	- Reviewed and advised on the development and improvement of the Company's internal regulatory framework. - Assessed compliance and effectiveness in the execution of internal control activities. - Advised on enhancements to key control points to support stable and efficient operations while preventing and mitigating risks. - Recommended risk prevention measures in operations in light of macro and micro developments.	- Operational compliance was well implemented, and employees involved in day-to-day operations understood their risk governance responsibilities, strengthened controls to identify and prevent risks—particularly fraud risks—and thereby contributed to improving business performance. - The internal control system was further improved and aligned with operational realities, enhancing both the effectiveness and efficiency of internal controls and, in turn, corporate governance. - Risks arising from macro and micro factors were carefully reviewed and assessed, with timely and effective monitoring, response and mitigation measures put in place.
Review of related-party transactions	- Regularly reviewed and advised on compliance with approval authority and disclosure requirements for related-party transactions. - Assessed the presentation and adequacy of disclosure regarding related-party transactions.	- Transactions were conducted transparently on an arm's-length basis, in compliance with applicable laws, the Company's Charter and related-party transaction regulations. - Fairness and proper approval authority were ensured in all transactions, with no conflicts of interest and/or preferential treatment for related parties.

WORKSTREAM	IMPLEMENTATION	OUTCOMES ACHIEVED
Oversight of the Internal Audit Department	- Held regular and ad hoc meetings with the Head of Internal Audit. - Received periodic weekly, monthly, quarterly and ad hoc reports from the Internal Audit Department. - Compared actual activities against the annual operating plan approved for Internal Audit. - Coordinated and allocated resources to support thematic reviews, inspections and related internal audit activities. - Organized professional training, knowledge updates and competency assessments for internal auditors.	- Internal Audit Department operations were updated and reported to the AC fully and in a timely manner. - Information relating to review results, supervisory findings and material incidents was reported to the AC fully and promptly. - Internal audit resources were continuously balanced and allocated to ensure effective work at optimal cost. - Internal audit work was carried out by auditors with the necessary competence and professional ethics.
Advisory on selection of the independent auditor and audit engagement terms	- Advised on the selection of the audit firm based on qualifications, capabilities, independence and compliance with professional ethics standards. - Reviewed the terms of the draft audit engagement contract.	- The quality of financial statement audit services met requirements. - The service contract was drafted comprehensively and clearly. - The matter was submitted for approval at the 2024 General Meeting of Shareholders.
Monitoring the independence, objectivity and effectiveness of the audit process	Oversaw the quality of the independent audit and engaged with the independent audit firm regarding the results of the audit and review of the financial statements.	- The financial statement audit was conducted with independence and objectivity. - Audit results enhanced the transparency, reliability, fairness and reasonableness of disclosed information and data, thereby strengthening shareholder and investor confidence.
Oversight of legal and regulatory compliance	- Oversaw the activities of the BOD in implementing resolutions of the General Meeting of Shareholders, and Management's implementation of BOD resolutions through plans and actions. - Monitored compliance of the Company's operations with the Charter, applicable laws and internal regulations. - Advised on and oversaw improvements in corporate governance in line with good-practice principles.	- Timely information was obtained, and views and exchanges were made on current matters, changes in legal policies and shifts in macro factors that could create potential risks for the Company. - Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the BOD were implemented properly and in full. - The Company's operations complied with legal requirements and internal regulations. - Corporate governance commitment was strengthened through the BOD's conduct and commitment in governance matters. - The effectiveness of the BOD was improved through work allocation aligned to each member's capability and expertise, and through greater accountability for assigned responsibilities.
Written reporting to the BOD upon detecting non-fulfillment of responsibilities	- Monitored the performance of duties assigned to members of the BOD. - Monitored the executive management activities of the Board of Management.	Members of the BOD and the Board of Management fully complied with their responsibilities and obligations under the Company's regulations and applicable law.

III. KEY PRIORITIES FOR THE AUDIT COMMITTEE IN FISCAL YEAR 2026

Entering fiscal year 2026, amid continued volatility in the business environment and increasingly stringent expectations for transparency and governance, the AC has identified its strategic priorities as deepening oversight, strengthening its advisory role and reinforcing a culture of compliance throughout the system. The AC will continue refining its risk-based approach, improving coordination with functional departments and safeguarding independence in the execution of its mandate.

Internal Audit



- Oversee Internal Audit activities to ensure independence, objectivity and alignment with the objective of creating value for the Company.
- Periodically assess the quality and effectiveness of audits, while monitoring compliance with professional ethics and technical standards.
- Review team capabilities and encourage continuous training and knowledge updates to meet the increasing demands of internal audit activities.
- Enhance flexibility in the audit plan and proactively adjust scope and priorities in line with actual developments.

Internal Control and Risk Governance



- Oversee the adequacy and effectiveness of the internal control system to ensure that key processes operate consistently and remain aligned with the operating model.
- Advise the BOD and Management on limitations or latent risks within the control system, and recommend improvements to mitigate risks and enhance governance effectiveness.
- Monitor the implementation of risk management activities and assess the level of risk identification, response and monitoring across business units.

Financial Reporting and Information Disclosure



- Oversee the preparation and presentation of financial statements to ensure they are fair, reasonable, timely and compliant with applicable accounting standards and regimes.
- Monitor information disclosure and annual report preparation to ensure completeness, timeliness and compliance with legal requirements.
- Maintain effective dialogue with the Independent Auditor, oversee audit quality and promptly review material matters as they arise.

Corporate Governance



- Support the BOD in reviewing and ensuring that governance activities comply with applicable laws and the Company's Charter.
- Advise the BOD on the application of good governance principles with a view to enhancing transparency and operational effectiveness.
- Contribute to strengthening a culture of compliance and accountability throughout the organization.

Oversight of Related-Party Transactions



- Conduct periodic reviews of related-party transactions to ensure compliance and proper approval authority.
- Assess transparency, arm's-length pricing basis and potential conflicts of interest in such transactions, and recommend corrective measures where necessary.

Relationship with the Board of Management



- Maintain clear and effective communication channels with the Board of Management through regular meetings, thematic sessions and other appropriate means.
- Strengthen coordination to improve management awareness of risk governance and internal control.
- Recommend regular updates and training on professional ethics, business ethics and the Company's internal regulations.

**RISK
MANAGEMENT
REPORT**

I. RISK MANAGEMENT AT THE COMPANY

In an increasingly complex and unpredictable global business environment, the imperative to enhance corporate governance has become a clear and irreversible trend. Leading governance frameworks and best practices worldwide—including corporate governance principles based on good practices, the ASEAN Corporate Governance Scorecard, and the OECD Principles of Corporate Governance—underscore that an effective governance system must ensure transparency, accountability, robust internal controls, and independent oversight. Within that structure, risk management plays a foundational role as an integral component of modern corporate governance, helping ensure that the enterprise is operated prudently, under control, and with a view to sustainable development.

Enterprise Risk Management (ERM) is a comprehensive and systematic approach to identifying, analysing, measuring, and managing material risks that may affect the achievement of strategic objectives. Effective ERM implementation enables an enterprise to define a risk appetite aligned with its development direction, integrate risk considerations into decision-making, proactively allocate resources, and strengthen the effectiveness of internal controls. More importantly, sound risk management not only mitigates losses, but also protects and enhances enterprise value, improves resilience amid market volatility, and reinforces the confidence of shareholders, partners, and customers—thereby creating a solid foundation for long-term growth.

For Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company (TTCH), which operates across tourism and hospitality services—including restaurants, wedding and convention centres, amusement facilities, hotels, and resorts—risks arise from multiple dimensions. In addition to macroeconomic factors such as economic volatility and shifting consumer trends, the Company is exposed to industry-specific risks including seasonality, stringent service quality requirements, food safety, operational safety, information security, and brand reputation. The nature of the service sector requires the Company to deliver a consistently high-quality customer experience, while operating margins remain under pressure from input costs and market competition. Accordingly, a disciplined and structured risk management system is critical to maintaining operational stability and supporting long-term development.

TTCH's risk management model continues to be strengthened both in terms of operating structure and risk awareness across management levels. At present, the Company has not yet fully established a comprehensive ERM system in line with international frameworks, including a dedicated independent function and a fully integrated quantitative risk appetite mechanism. Nevertheless, Management consistently regards risk management as an essential governance tool to support the early identification of latent weaknesses and improve management effectiveness.

Over recent years, the Company has progressively built and operated a risk

governance mechanism aligned with international best practices, particularly through the Three Lines of Defense model.

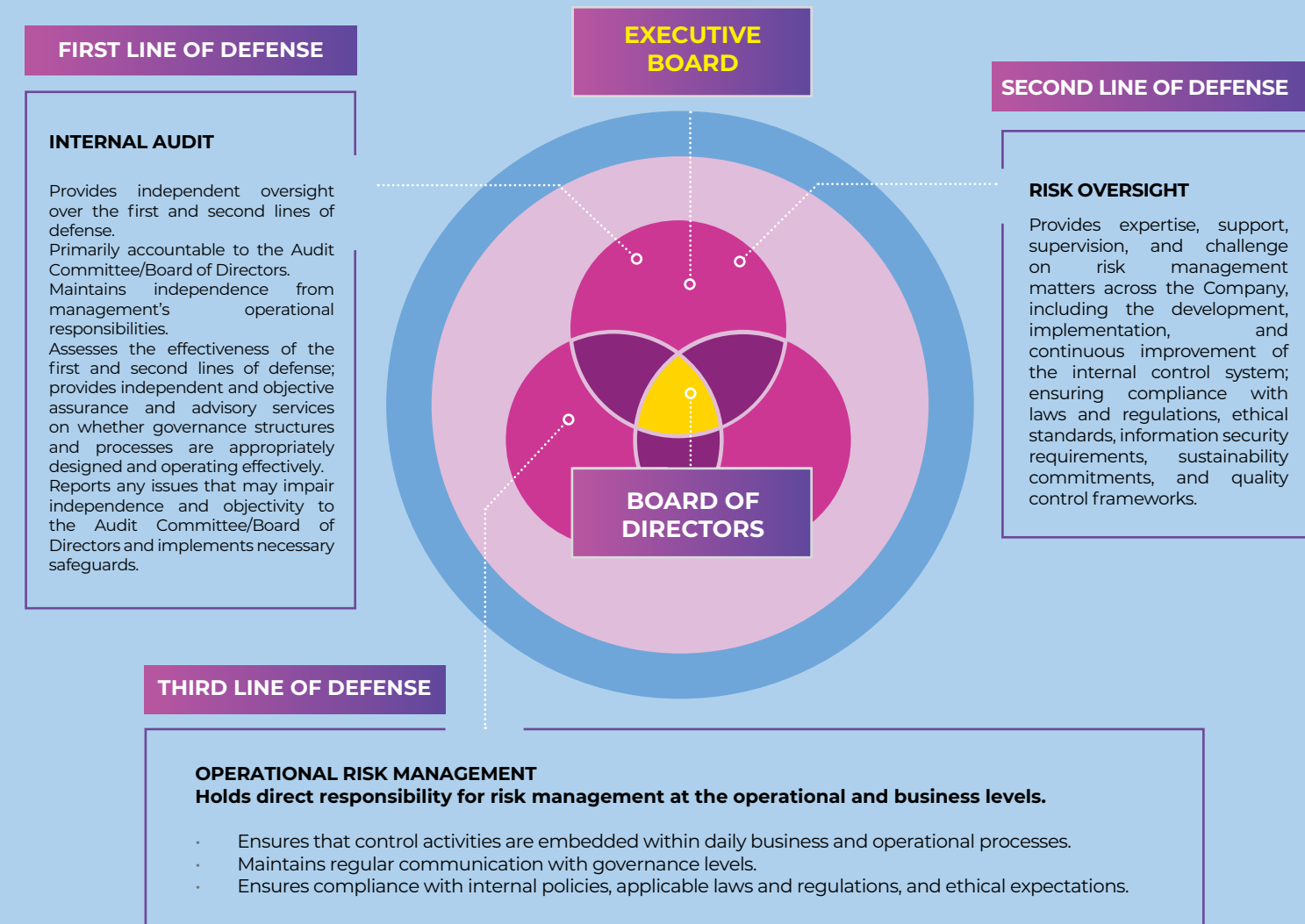
Under this model, the first line of defense comprises business and functional units that directly manage risks within their areas of responsibility; the second line of defense includes specialist functions and the internal control system, which are responsible for policy-setting, guidance, oversight, and compliance control; and the third line of defense is Internal Audit, operating independently under the supervision of the Audit Committee/Board of Directors. The three lines of defense are designed with clearly defined roles and responsibilities that complement one another, ensuring that risks are identified, monitored, and addressed in a timely manner through close coordination and transparent accountability.

In 2025, as the tourism sector continued to recover while still facing new uncertainties, TTCH reaffirmed risk management as one of the key pillars of its corporate governance framework and further improved the maturity of its risk management framework in a more practical and integrated manner, aligned with its long-term development strategy.

First Line of Defense Operational and business units directly responsible for managing risks and embedding controls in day-to-day activities.



The Three Lines of Defense Model at Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company



Accordingly, the first line of defense comprises business units and functional departments that directly manage risks within their respective areas of operation. The second line of defense consists of specialized functions and the internal control system, which are responsible for establishing policies, providing guidance, and overseeing and monitoring compliance. The third line of defense is Internal Audit, which operates independently under the supervision of the Audit Committee/Board of Directors.

The three lines of defense are designed with clearly defined roles and responsibilities, complementing one another to ensure that risks are identified, monitored, and addressed in a timely manner through close coordination and transparent accountability.

In 2025, amid the continued recovery of the tourism industry alongside emerging uncertainties, TTCH reaffirmed risk management as a key pillar of its corporate governance framework. The Company has progressively enhanced the maturity of its risk management framework, with a stronger focus on substance and deeper integration with its long-term strategic development objectives.

II. RISK MANAGEMENT ACTIVITIES IN 2025

2025 marked a clear recovery in Vietnam's tourism industry following the prolonged turbulence of the global economy during 2022–2024 and the post-pandemic aftereffects. However, recovery has not yet translated into a state of durable stability. Market structures have shifted significantly, with international visitor flows increasingly concentrated in a number of key source markets, thereby heightening dependency risk should those markets be affected by policy changes, economic slowdown, or geopolitical instability.

Competition among destinations across the ASEAN region continued to intensify as many countries accelerated flexible visa policies and large-scale promotional strategies. At the same time, tourism operators remained under pressure from fluctuations in food input prices, labour costs, and energy expenses. In this environment, businesses compete not only on price, but also on increasingly demanding standards for service quality, digital transformation, green and sustainable development, and personalised customer experience.

In the domestic market, 2025 saw continued shifts toward online booking, cashless payment, and greater transparency of information. Accommodation facilities and resorts were required to upgrade physical infrastructure, modernise management systems, and strengthen data security. In addition, climate change and the rising frequency of extreme weather events directly affected coastal destinations and outdoor tourism sites, increasing the risk of operational disruption, maintenance and insurance costs, and seasonal business volatility.

In the restaurant and wedding/convention centre segment, 2025 was characterised by increasingly intense competition on both price and service quality. Rising raw material, labour, and energy costs placed margins under additional pressure, while requirements relating to food safety, fire prevention and firefighting, and environmental protection were subject to stricter supervision.

In this context, risk management at TTCH serves not only a preventive purpose, but also a directional one—supporting Management in identifying uncertainties at an early stage, assessing potential impacts, and proactively adjusting strategy and action plans in line with market developments.

In 2025, the Board of Directors and the Executive Management continued to affirm risk management as a core component of management and strategic planning. Risk considerations were embedded throughout the budgeting process, investment appraisal, and performance evaluation of each operating unit, ensuring that business decisions were made with due consideration of uncertainty scenarios.

The principle that “every manager is a risk owner” was communicated more clearly through the performance assessment system. Indicators relating to process compliance, cost control, food safety, operational safety, information security, and service quality were directly linked to the accountability of the responsible managers. This approach is intended to shift risk management from a purely supervisory function to a proactive responsibility at every management level.

The Company also strengthened internal communication on practical risk scenarios arising in the industry, updated legal and regulatory developments, and shared control experience across units. Through these efforts, the Company continued to reinforce its risk culture, with the objective that every management decision be made on the basis of a full understanding of both risks and opportunities.

Based on its analysis of the industry environment and the Company's actual operating conditions, TTCH reviewed, identified, and assessed the risks that could materially affect business operations in 2025.

1 Tourism Industry Risk Landscape in 2025

2 Strengthening Risk Awareness and Risk Culture

3 Identification and Assessment of Material Risks

Risk classification was performed based on an integrated assessment of the likelihood of occurrence and the level of impact on revenue, costs, brand reputation, and legal compliance. The key risks identified are set out below:

Risk	Level	Potential Impact	Preventive / Mitigating Measures
1. Strategic Risks			
Misalignment in target market segment selection	High	Revenue may fall short of plan; low room/banquet utilisation; reduced investment efficiency; adverse impact on long-term brand positioning	Conduct periodic market research; analyse customer behaviour data; develop business scenarios by segment; review strategy annually; submit major strategic adjustments to the Board of Directors for approval when significant changes arise
Dependence on a limited number of segments/products without sufficient diversification	High	Revenue is heavily dependent on certain event types; a downturn in these segments would directly affect cash flow; facility utilisation becomes unstable; risk of financial imbalance during low season	Analyse revenue structure by segment; develop a product diversification strategy (small corporate events, family celebrations, workshops, themed seminars, off-site full-service offerings); develop low-season packages; promote cross-selling; periodically reassess revenue mix to refine business direction
Unclear brand positioning	Medium	Reduced competitiveness; customers may struggle to recognise the Company's distinct value proposition	Standardise the brand strategy; ensure consistent communication; enhance customer experience; conduct regular brand awareness surveys
Expansion investment not aligned with the market cycle	Medium	Higher debt burden; cash flow pressure; lower capital efficiency	Undertake multi-scenario investment appraisal; conduct sensitivity analysis; control financial leverage ratios; approve investments based on risk level
Internal processes not yet fully standardised	Medium	Operations become overly dependent on individual experience; inconsistent execution across departments; more difficult quality control; challenges in scaling or replicating the operating model; increased risk of operational error	Review and standardise all core processes (sales, event operations, finance, human resources, safety); issue an internal process manual; define authority delegation clearly; establish compliance review mechanisms; update internal documents annually
2. Market Risks			
Economic downturn reducing tourism demand	High	Lower room occupancy; lower F&B revenue; underutilised capacity	Adopt flexible pricing policies; develop short-term packages; strengthen direct sales; control variable costs
Geopolitical instability within a country (conflict, security instability, socio-economic crisis)	High	Reduced travel demand and consumer spending; lower conference and seminar budgets; serious security incidents may trigger mass event cancellations and revenue loss	Closely monitor socio-economic developments and consumer trends; develop flexible business scenarios (stable, moderate downturn, severe downturn); increase the share of essential services; strengthen communication regarding safety and security at operating sites to reinforce customer confidence
Intense competition on price, facilities, and service quality in the wedding and convention segment	High	Margin pressure; need for facility upgrades; customers compare directly with new competitors; risk of market share loss	Develop service differentiation strategies (concept-based decoration, personalised events, full-service packages); review and upgrade facilities based on priority roadmap; establish standardised service standards; train a professional customer care team; implement post-event satisfaction surveys
Reliance on OTAs reducing profit margins	Low	Higher commission expense; limited direct access to customer data; reduced pricing autonomy	Strengthen direct sales via the website and sales team; maintain selective partnerships with OTAs; develop a loyalty programme; monitor OTA revenue share periodically to ensure it remains within control thresholds

3. Financial Risks

Borrowing interest rate volatility	High	Higher finance costs; reduced profitability	Restructure borrowings; negotiate fixed-rate facilities; monitor capital markets; maintain prudent leverage ratios
Cash flow shortfall	High	Liquidity imbalance; delayed payments to suppliers	Prepare seasonal cash flow plans; build liquidity reserves; phase payment schedules under contractual terms
Increase in raw material and labour costs	High	Compressed margins; budget overruns	Negotiate long-term contracts; establish consumption benchmarks; optimise workforce structure; apply energy-saving technologies and controls

4. Operational Risks

Technical failures (electricity, water, lifts, cooling systems)	Medium	Operational disruption; customer complaints	Perform periodic maintenance; engage professional maintenance contractors; establish emergency incident response procedures
Accidents at amusement facilities / customer safety incidents	High	Reputational damage; legal exposure; financial compensation costs	Conduct periodic equipment inspections; provide safety training; purchase public liability insurance; establish emergency response procedures
Peak-season overcapacity	Low	Decline in service quality; customer complaints	Adopt flexible staffing plans; forecast capacity; implement internal coordination procedures

5. Compliance and Legal Risks

Changes in legal and regulatory policies	Medium	The Company may need to adjust operating procedures, contracts, and legal documentation; additional costs may arise (taxes, fees, facility upgrades); administrative workload may increase; delayed updates may result in penalties or suspension of operations; financial plans may be affected	Regularly update legal and regulatory requirements; assign responsible functions or individuals to monitor compliance; consult legal advisors when necessary; periodically review contracts and internal processes; proactively budget for legal compliance costs
Food safety violations	High	Administrative penalties; reputational damage; risk of media crisis	Apply HACCP-based control procedures; audit suppliers periodically; train employees; retain food samples
Fire prevention and firefighting violations	Low	Possible administrative sanctions; temporary suspension for remediation; reputational impact in case of serious incidents; disruption to already-contracted events	Conduct periodic inspection and maintenance of the entire fire protection system; organise annual drills; keep legal documentation up to date; assign responsible officers; review safety conditions before major events
Occupational safety violations	High	Workplace accidents; compensation costs; administrative penalties; adverse impact on corporate reputation	Develop and issue internal occupational safety procedures; provide periodic employee training; ensure adequate protective equipment; require safety commitments; inspect the site before each major event; purchase occupational accident insurance; maintain incident logs and periodic reporting
Non-compliance with waste, wastewater, and noise regulations in banquet and conference operations	Medium	Regulatory penalties; complaints from local communities; risk of operational suspension	Review all applicable environmental regulations; contract licensed waste treatment providers; inspect wastewater treatment systems periodically; issue internal environmental management procedures and assign responsible supervisory functions; maintain regular monitoring records

Risk	Level	Potential Impact	Preventive / Mitigating Measures
6. Technology and Information Security Risks			
Cyberattacks / customer data leakage	High	Loss of customer trust; penalties under data protection regulations	Strengthen system security; implement firewalls and data encryption; perform periodic backups; conduct IT audits
Payment system failures	Low	Temporary transaction disruption; adverse impact on customer experience; prolonged incidents may delay event settlements	Maintain multiple payment methods (POS, bank transfer, QR, cash); contract with more than one payment service provider; inspect systems periodically; assign personnel for rapid incident handling
7. Human Resources Risks			
Shortage of skilled labour	High	Reduced service quality; increased pressure on existing staff; higher recruitment and training costs; difficulty maintaining consistent service standards at large events	Develop retention policies for key personnel; establish clear career paths; conduct regular internal training; build succession talent; maintain a stable working environment and competitive remuneration
High employee turnover	Medium	Operational disruption; reduced workforce stability; higher recruitment costs; service quality may be affected as new employees require time to become fully effective	Monitor turnover rates periodically; conduct employee satisfaction surveys; adjust compensation and benefits appropriately; strengthen training and internal engagement
Internal fraud / breaches of professional ethics	Medium	Financial loss; reputational impact	Strengthen internal controls; segregate duties; conduct periodic audits
8. Environmental and Climate Risks			
Natural disasters (storms, floods, extreme weather)	High	Room/tour cancellations; asset damage; business interruption	Develop disaster response plans; purchase property insurance; invest in resilient infrastructure
Rising green and sustainability standards	Low	The Company may lose long-term competitive advantage, particularly with large corporate clients	Apply energy-saving measures; control waste generation; communicate an environmentally friendly image; embed green factors into long-term development strategy

Overall, the Company's material risks in 2025 were concentrated in market volatility, input cost pressures, legal compliance requirements, and service quality. On that basis, the Company implemented appropriate control and monitoring measures to limit adverse impacts and strengthen resilience amid changes in the business environment.

Internal Control System

In 2025, TTCH continued to strengthen and refine its internal control system with a focus on process standardisation, greater consistency, and stronger enforcement across the organisation. The emphasis was not limited to updating and issuing internal documents, but extended to the practical effectiveness of control mechanisms at each operating unit.

Key processes—including revenue management, cost control, procurement, asset management, and system authorisation—were reviewed periodically based on principles of segregation of duties and cross-checking controls. Data reconciliation mechanisms between departments were further strengthened to reduce the risk of fraud and errors in the recognition of revenue and costs, as well as in the management of assets and inventories.

In addition, the Internal Control function worked closely with operating units to update processes in line with changes in laws and regulations and requirements from regulatory authorities. Through inspections, guidance, and recommendations for improvement, control weaknesses were progressively identified and addressed in a timely manner.

As a result, the control framework was reinforced in a more preventive direction—reducing reliance on post-incident remediation and strengthening compliance across the Company.

Risk Monitoring

At present, the Company has not yet established a formal Key Risk Indicator (KRI) system. Risk identification and monitoring are therefore conducted primarily through periodic assessments by operating units and feedback from day-to-day operations. Business units are responsible for reporting unusual events or emerging risks to Executive Management whenever there are signs of impact on revenue, costs, safety, or the Company's reputation.

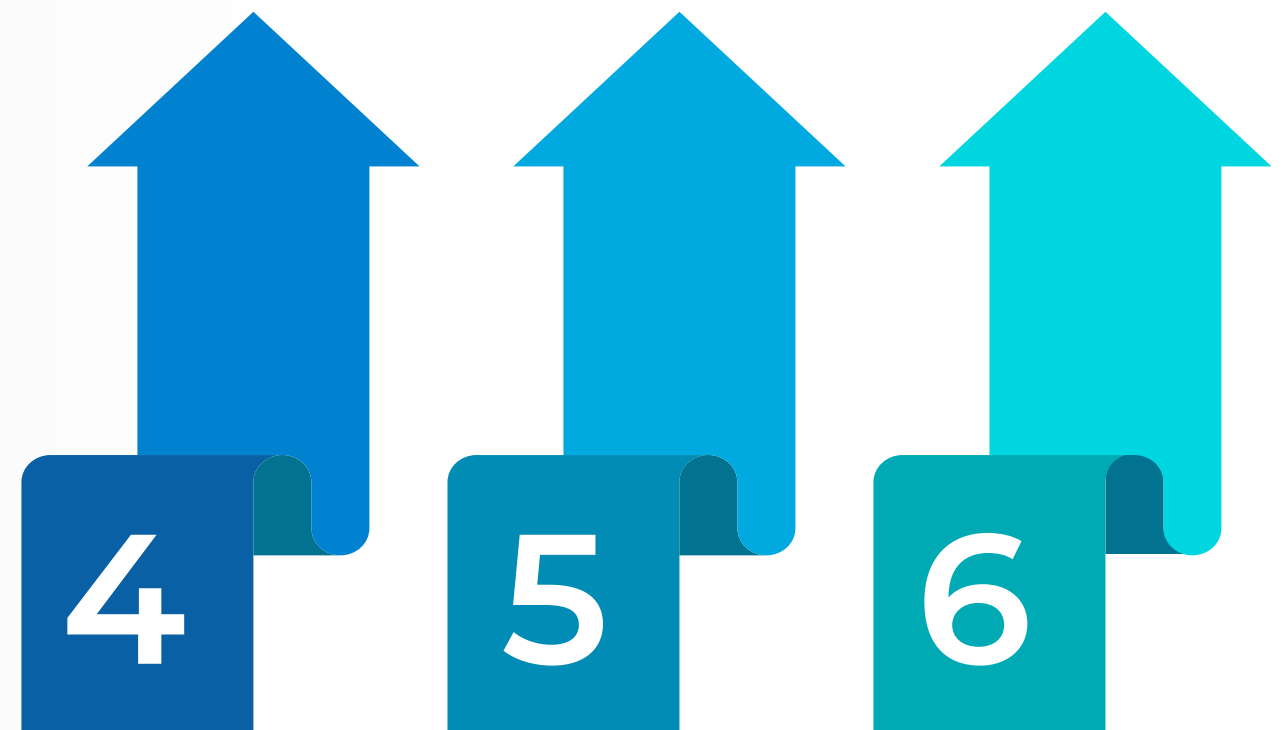
The Service Quality Department performs monitoring through service quality inspections, customer complaint tracking, and satisfaction assessments, thereby facilitating the timely identification of risks related to service quality and customer experience.

Internal Audit, as the third line of defense, supports the identification of latent risks through periodic and ad hoc audits, while also issuing warnings and remedial recommendations in relation to weaknesses in internal controls.

Internal Audit Activities

In 2025, Internal Audit activities continued to be implemented using a risk-based approach, focusing on areas with material impact on the Company's financial position, reputation, and legal compliance.

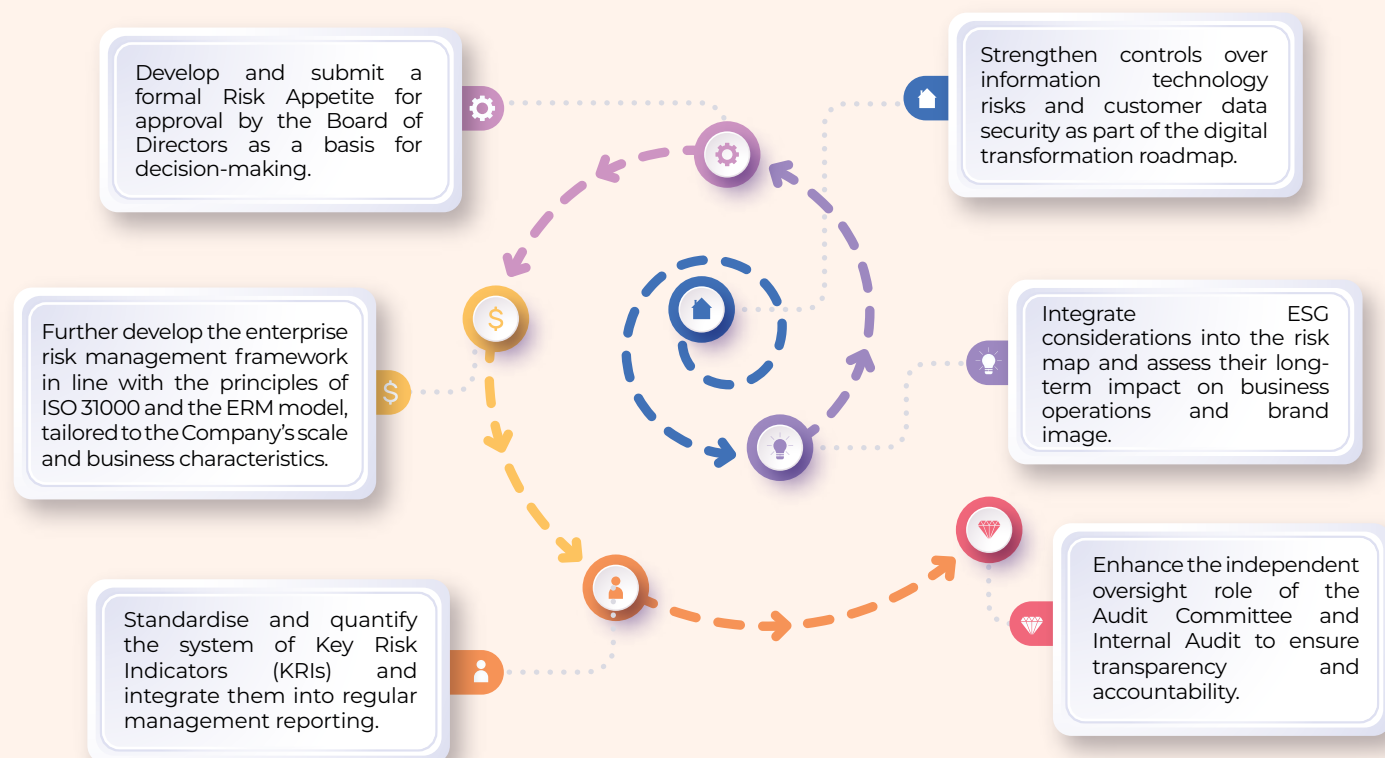
Internal Audit did not stop at identifying errors, but also assessed the effectiveness of the internal control system, identified control gaps, and provided recommendations for improvement. As the third line of defense, Internal Audit contributed independent and objective assurance to the Board of Directors and the Audit Committee regarding the adequacy and effectiveness of the first and second lines of defense. In addition, through its advisory role, Internal Audit helped improve governance quality and promote a control-conscious culture throughout the organisation.



III. KEY DIRECTIONS FOR RISK MANAGEMENT IN 2026

As the Company enters 2026—a pivotal year in preparation for the 2026–2030 medium-term strategic cycle—TTCH intends to transition from fragmented, department-based risk management toward an integrated risk governance model that is closely linked to strategic planning and resource allocation.

THE KEY DIRECTIONS ARE AS FOLLOWS:



With the consistent orientation that risk management is a foundation for protecting and enhancing enterprise value, TTCH will continue to refine its system in a more professional, proactive, and sustainable manner, aligned with its new stage of development.

7. Operational Direction and Risk Management

a.

Fulfilment of Legal Compliance Objectives for Fiscal Year 2024–2025

During fiscal year 2024–2025, TTC Hospitality fully discharged its legal compliance obligations across all production and business activities throughout the system. The Company recognizes legal compliance not only as a mandatory requirement of corporate governance, but also as a responsibility in fostering a transparent and fair business environment while mitigating legal risks for stakeholders, including customers, investors and service providers.

During the year, the Company focused on implementing and completing the following key legal compliance objectives:

- Reviewing and carrying out procedures for extending the temporary suspension of business operations for business units not yet in operation, while promptly updating enterprise registration information for the Company and relevant investee entities;
- Implementing procedures for project schedule extensions, amending investment registration certificates, and coordinating the adjustment of the 1/500 detailed zoning plan for Phase 2 of the Doc Let Project;
- Completing construction acceptance, fire prevention and firefighting acceptance, and environmental permitting for the Van Phong Bay project;
- Successfully completing legal procedures at the Regional People's Court No. 1 of Lam Dong Province in relation to the return of

14.62 hectares of unused water surface area at Da Thien 3 Lake;

- Reviewing, examining and conducting legal due diligence on procurement contracts, service agreements, framework agreements and project construction contracts in order to safeguard the lawful rights and interests of the Company to the greatest extent possible;
- Reviewing, issuing and refining the internal governance documentation system, including the delegation of authority framework, organizational and operational regulations, human resources governance procedures, procurement regulations, remuneration policies, fire prevention and firefighting regulations, template contracts and other key operating procedures in accordance with applicable laws.
- Against the backdrop of significant changes in Vietnam's legal framework, particularly in land, investment, environmental and administrative reform regulations, the Company proactively updated and implemented new regulations across the system in a timely manner. Legal compliance has contributed to improving governance efficiency, enhancing transparency and reinforcing the Company's internal capabilities, in line with the orientation of "Strong Foundations – Ready to Accelerate" for the next stage of development.

b.

Legal Risk Management

TTC Hospitality proactively monitors and updates newly issued or proposed policies and legal regulations that may affect its business operations, in order to provide timely input and formulate appropriate compliance plans.

New legal regulations are communicated to all employees through the internal communications system and periodic legal bulletins, thereby raising compliance awareness and strengthening legal risk control capabilities in day-to-day operations. The Company identifies legal risk management as an important component of a sustainable corporate governance system, contributing to the protection of the shared interests of the Company, its shareholders and the wider community.

Certain legal regulations that had a direct impact on TTC Hospitality during fiscal year 2024–2025 included:

(1) Resolution 18-NQ/TW

On the continued streamlining and reorganization of the political system toward greater efficiency and effectiveness

Impact:

The reorganization of the state apparatus and the adjustment of the functions and authority of management agencies at both central and local levels directly affected procedures relating to investment, land, construction, environment and tourism in the localities where the Company's projects are implemented.

(2) Master Program on State Administrative Reform for the 2021–2030 Period

Impact:

This program accelerated the digitalization of administrative procedures and data connectivity among state management agencies, thereby helping to shorten processing times for investment procedures, enterprise registration and project operations.

(3) Resolution No. 37-NQ/TW and Conclusion No. 48-KL/TW

On the reorganization of district- and commune-level administrative units

Impact:

Changes to administrative boundaries may require updates to project legal information, company addresses, land records and investment licenses in the localities where the Company operates.

(4) Law on Local Government Organization 2025

Impact on the Company:

Greater decentralization and delegation of authority to local governments directly affect the order and competence for resolving investment procedures, construction permits and tourism project management and operation.

(5) Decree No. 05/2025/ND-CP amending and supplementing detailed regulations of the Law on Environmental Protection

Impact on the Company:

This decree imposes higher requirements on environmental management, environmental impact assessment and environmental permitting for the resort, hotel and tourism projects in which the Company invests and operates.

c.

Continued Implementation of the Sustainable Development

TTC Hospitality is committed to conducting its business operations on the basis of legal compliance, sustainable development and responsible governance. The Company also encourages stakeholders across its value chain to fulfil their compliance obligations, including anti-corruption and anti-commercial bribery measures, information confidentiality, fair competition, and the assurance of service quality and customer safety.

Investor Relations

TTC Hospitality considers Investor Relations ("IR") an important component of corporate governance, contributing to strengthening the confidence of shareholders, investors and the market in the Company's long-term development orientation. In a market environment that increasingly demands transparency, sound governance standards and accountability, TTC Hospitality remains committed to maintaining IR activities in a proactive, structured and consistent manner. The Company views IR not only as a compliance requirement, but also as an important tool to strengthen engagement with the investment community, enhance corporate credibility and support sustainable value creation.

In 2025, TTC Hospitality continued to maintain and enhance its investor information system through its Investor Relations section, including key disclosures such as corporate information, corporate governance, information disclosure, General Meeting of Shareholders materials, financial statements, stock price and market information, as well as dedicated IR activities. TTC Hospitality also published periodic and ad hoc documents, reports and disclosures in accordance with the statutory timeline; updated quarterly and semi-annual financial reports; and disclosed information relating to governance and executive management activities. These efforts enabled shareholders and investors to gain a fuller understanding of TTC Hospitality's operations, business performance and development orientation during the year.

In line with its sustainable development orientation and its aspiration to progressively align with international corporate governance standards, TTC Hospitality is committed to continuing its IR activities in full compliance with the legal requirements applicable to listed companies, while gradually adopting higher standards and best practices in transparency, fair access to information and accountability to shareholders, investors and other stakeholders. TTC Hospitality consistently upholds the principle of timely, accurate, complete and consistent disclosure, ensuring that all material information is communicated transparently, thereby contributing to enhanced corporate governance quality, stronger market confidence and a solid foundation for long-term investor support in the Company's development strategy.





OPERATING PERFORMANCE DURING THE YEAR

THE YEAR'S RECAP

Macroeconomic Overview	93
Introduction of the Executive Board	96
CEO's Annual Report	102
Stock Information – Capital Market Activities	108
Business Activities	112
Investment in IT Development	118
Operating and Management Model	120
Investment and R&D Activities	122
Activities of Subsidiaries and Affiliated Companies	124
Service Quality Activities and Customer Feedback	125
Human Resources and Training	127
Employee Testimonials	129

1. MACROECONOMIC ENVIRONMENT

a. Outlook for the Global Tourism Industry

Overview of the Global Tourism Industry

The year 2025 marked the point at which the global tourism industry formally entered a new cycle of stable growth following the post-pandemic recovery period. According to UN Tourism, the total number of international tourist arrivals in 2025 reached approximately 1.52 billion, representing an increase of around 4% year-on-year and surpassing the historic pre-pandemic peak.

International tourism receipts were estimated at approximately USD 1.9 trillion, while total global tourism exports, including international passenger transport, were estimated at approximately USD 2.2 trillion. This confirms that tourism continues to be one of the world's largest service export industries and plays an important role in balancing the external accounts of many economies.

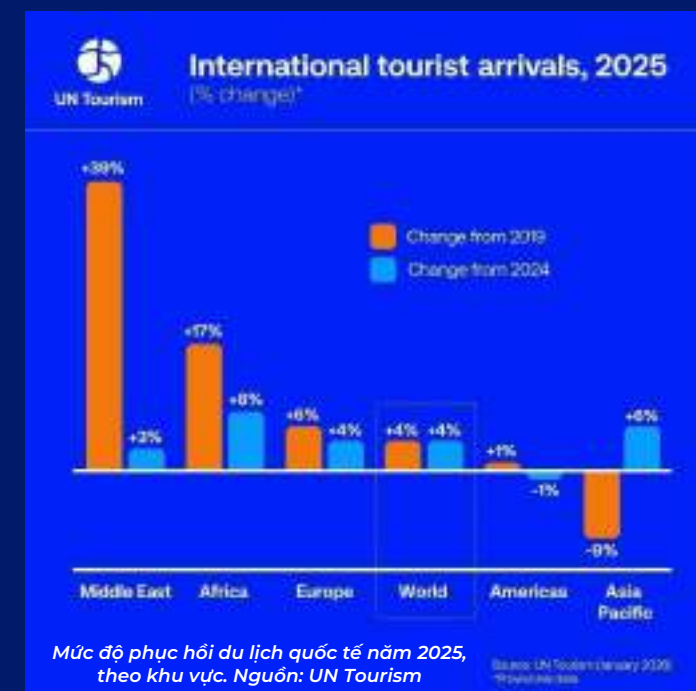
A notable feature of 2025 was not merely the recovery in volume, but the clear transition toward a value-driven growth model. At many destinations, revenue growth outpaced growth in visitor numbers, reflecting the following trends:

Travelers increasingly prioritize quality over quantity;

Higher spending on premium services, wellness and authentic local experiences;

The emergence of sustainable tourism as a new competitive standard; and

Strong growth in the bleisure and remote-working travel segments.



International tourism in 2025 reflected four key trends:

1. Asia-Pacific regained its role as a growth engine;
2. Revenue growth exceeded growth in arrivals;
3. Competition among destinations became increasingly intense;
4. ESG and sustainable development became essential requirements.

International Tourism Performance in 2025

UN Tourism's World Tourism Barometer provides comprehensive data by region, sub-region and destination. Key highlights include:

Europe

The world's largest destination region, recorded

793 million international tourist arrivals in 2025

▲ UP **4%**

from 2024 and 6% above 2019. Western Europe (+5%) and Southern/Mediterranean Europe (+3%) delivered positive results. Central and Eastern Europe recovered strongly (+6%) but remained 9% below 2019 levels.

Asia and the Pacific

Recorded

331 million arrivals

▲ UP **6%**

year-on-year, though still 9% below 2019 levels, indicating that recovery remains ongoing. North-East Asia led with growth of 13% versus 2024, while South Asia had fully recovered to pre-pandemic levels.

The Americas

Recorded

218 million arrivals

▲ UP **1%**

year-on-year, with mixed performance across sub-regions. After strong growth in the first half of 2025, the region saw a slight decline in the third and fourth quarters, partly due to weaker performance in the United States. South America (+7%) and Central America (+5%) led regional growth, while some Caribbean destinations were affected by Hurricane Melissa in the final quarter.

The Middle East

▲ GREW **3%**

in 2025, equivalent to 39% above pre-pandemic levels, representing the strongest recovery relative to 2019. The region came close to the milestone of 100 million international arrivals.

Africa

recorded

81 million arrivals

▲ UP **8%**

in 2025, with North Africa standing out at +11%.

b. Outlook for Vietnam's Tourism Industry

Against a favorable global backdrop, Vietnam's tourism industry recorded positive and relatively broad-based growth in 2025.

International arrivals reached approximately

21.2 million

Domestic travelers totaled approximately

135 million

Accommodation and food service revenue reached approximately

843 VND trillion

Travel service revenue approached

94 VND trillion

Total tourism receipts were estimated at approximately

1 VND quadrillion

In terms of market structure, Asia continued to account for the largest share of international arrivals, while long-haul markets such as Europe, Australia and the United States showed improving quality of spending. Air travel remained the dominant mode of entry, with more than 80% of international arrivals entering Vietnam by air, underscoring

the direct influence of aviation strategy on market size.

The domestic market remained an important pillar, particularly during the low international season. However, domestic growth remained sensitive to pricing and income factors, requiring tourism businesses to optimize their cost structures and product offerings.

Despite these positive results, the industry continued to face several challenges:

1. Profit margins remained disproportionate to the scale of growth;
2. The share of ancillary revenue from F&B, entertainment and experiences remained low;
3. Service quality was still uneven across destinations; and
4. Competitive pressure within Southeast Asia continued to intensify.

Internationally, Vietnam's most searched and selected destinations in 2025 continued to include Ho Chi Minh City, Hanoi, Da Nang, Phu Quoc, Nha Trang, Hoi An, Da Lat, Phan Thiet, Hue and Vung Tau. Among these, coastal and island destinations, together with major urban centers, recorded strong growth in online searches and bookings, reflecting international travelers' preference for resort experiences combined with cultural and culinary discovery.

The strong increase in travel demand to Vietnam in 2025 further demonstrated the effectiveness of the Government's more open visa policies introduced during the 2023-2025 period. In particular, the implementation of Resolution No. 128/NQ-CP, which extended the temporary stay period from 15 days to 45 days for citizens of 13 countries unilaterally exempted from visas, created more favorable conditions for longer-stay and higher-spending visitors.

In addition, Resolution No. 11/NQ-CP, effective from 1 March 2025 to 31 December 2025, on visa exemptions for citizens of the Republic of Poland, the Czech Republic and the Swiss Confederation under the tourism stimulus program, provided further momentum to attract European visitors, a segment characterized by high spending and long stays.

National tourism promotion programs during the year were implemented in a coordinated, professional and in-depth manner across key markets such as North-East Asia, Europe and Australia, while digital communications, partnerships with airlines, OTA platforms and international tourism groups were also expanded. As a result, the Vietnam Tourism brand continued to strengthen its position on the global tourism map.

Vietnam is also widely regarded as having substantial potential for sustainable tourism development, supported by rich natural resources, diverse landscapes, distinctive historical and cultural heritage, and numerous UNESCO-recognized sites. The development of distinctive tourism products, enhanced service quality, digital transformation and green and sustainable tourism have increasingly become long-term strategic priorities for the industry.

The year 2025 is regarded as an important milestone, marking Vietnam tourism's full recovery and entry into a new cycle of growth, reaffirming its role as a spearhead economic sector that contributes positively to GDP growth, employment generation and the country's broader socio-economic development.

c. Potential, Opportunities and Leveraging Competitive Advantages

Market Analysis

Market Overview

Vietnam's tourism market reached significant scale in 2025 and entered a more mature stage of development. Growth was no longer dependent entirely on post-recovery dynamics, but rather on a relatively stable demand structure.

Key market characteristics included:

Inbound arrivals exceeding 20 million	More than 100 million domestic travelers providing a stable foundation;	The growing role of OTAs and online bookings; and	A clear recovery in THE PREMIUM RESORT AND MICE SEGMENTS.
--	--	---	--

However, the current growth structure remains more volume-driven than value-driven. Average spend per guest and average length of stay still offer room for improvement. This creates a need to restructure the growth model in 2026.

Customer Analysis

The 2025 customer base may be divided into four main groups:

Asian international travelers

A large segment, highly price-sensitive and characterized by shorter stays, but important in maintaining occupancy levels.

International travelers from Europe, Australia and the United States

High-spending, longer-stay travelers who prioritize cultural, nature-based and sustainable experiences

Domestic travelers

A broad segment with increasingly high expectations regarding quality and experience, yet still sensitive to pricing.

Corporate/ MICE customers

A segment that generates high revenue, supports performance during low seasons and creates positive brand spillover effects.

Common customer trends observed in 2025 included:

1. Demand for personalized experiences;
2. Greater attention to sustainability and environmental responsibility;
3. Increased online booking of services; and
4. Preference for integrated amenities and end-to-end travel journeys.
5. Accordingly, tourism enterprises need to invest more deeply in customer data, CRM systems and flexible product design tailored to each customer segment.



2. INTRODUCTION TO THE EXECUTIVE MANAGEMENT TEAM

The table below summarises key information on the members of the Executive Management Team of Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company:

No	Full Name	Nationality	Year of Birth	Position
1	Mr. Nguyen Quoc Viet	Vietnamese	1977	Chief Executive Officer (newly appointed)
2	Mr. Le Duc Tri	Vietnamese	1992	Deputy Chief Executive Officer
3	Ms. Nguyen Thi Thanh Thao	Vietnamese	1982	Chief Financial Officer
4	Ms. Nguyen Van Hoc	Vietnamese	1976	University degree in Hotel and Restaurant Management

Introduction to the Executive Management Team



MR. NGUYEN QUOC VIET

Chief Executive Officer (newly appointed)
(Appointed in October 2024)

- **Full name:** Nguyen Quoc Viet
- **Gender:** Male
- **Date of birth:** 27 March 1977
- **Nationality:** Vietnamese
- **Place of origin:** Vinh Long
- **Professional qualifications:** Bachelor of Economics – Business Administration

Career history:

2000–2009	• Employee – Thanh Thanh Cong Joint Stock Company
2009–2010	• Branch Director – Thanh Thanh Cong Joint Stock Company
2010–August 2011	• Assistant to Deputy CEO – Thanh Thanh Cong Joint Stock Company
October 2011	• Member of the Board of Directors – Son Tin Commodity Exchange Joint Stock Company
November 2011	• Head of Business Department – Ninh Hoa Sugar Joint Stock Company
June 2012	• Specialist, Office of the Board of Directors – Bourbon Tay Ninh Joint Stock Company
July 2012	• Support Director – Bourbon Tay Ninh Joint Stock Company
December 2012	• Chairman of the Board of Directors – Son Tin Commodity Exchange Joint Stock Company
January 2013–August 2014	• Member of the Board of Directors and Director – Phan Rang Sugar Joint Stock Company
August 2014–July 2016	• Chairman of the Board of Directors – Phan Rang Sugar Joint Stock Company
August 2014–February 2015	• Deputy Chief Executive Officer – Bien Hoa Sugar Joint Stock Company
July 2017–June 2020	• Deputy Chief Executive Officer – Thanh Thanh Cong Bien Hoa Joint Stock Company
August 2019–present	• Chairman of the Board of Directors and Director – Agris Ninh Hoa Import Export Joint Stock Company
August 2019–present	• Chairman of the Board of Directors – Bien Hoa Phan Rang Sugar Joint Stock Company
May 2023–present	• Director – Bien Hoa Phan Rang Sugar Joint Stock Company
July 2023–July 2024	• Deputy Chief Executive Officer – Thanh Thanh Cong Bien Hoa Joint Stock Company
August 2024–present	• Assistant to the Chairman of the Board – TTC Group
October 2024–present	• Chief Executive Officer – Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company

Holding a Bachelor's degree in Business Administration, Mr. Viet brings nearly 15 years of leadership and management experience across subsidiaries within TTC Group. During his tenure at TTC AgriS in 2018–2019, he successfully developed the Organic Sugarcane Farm Project in Laos and played an important role in signing a cooperation agreement with John Deere, one of the United States' leading agricultural equipment groups with more than 180 years of operating history, thereby positioning TTC AgriS as the exclusive distributor of mechanised sugarcane equipment. In 2020, when he took over Bien Hoa – Phan Rang Sugar Plant, the factory's operations were close to shutdown, with accumulated losses amounting to approximately 70% of charter capital. Through decisive and breakthrough measures, he successfully turned the business around, eliminated accumulated losses and sustained annual profit growth of 20%–30%. With his resilience, capability and extensive experience across multiple sectors, Mr. Nguyen Quoc Viet is expected to bring renewed momentum to TTC Hospitality and lead the Company toward greater strength and new achievements.



MS. NGUYEN THI THANH THAO

Chief Financial Officer

- **Full name:** Nguyen Thi Thanh Thao
- **Gender:** Female
- **Date of birth:** 18 June 1982
- **Nationality:** Vietnamese
- **Place of origin:** Dong Thap
- **Professional qualifications:** Master's Degree in Finance – Banking

Career history:

2005–2006	• Thien An Packaging Printing Company
2007–2008	• Giang Tay Ceramics Joint Stock Company
August 2008–October 2010	• Sai Gon Thuong Tin Real Estate Services Trading Co., Ltd.
October 2010–September 2022	• Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company
October 2022–present	• Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company

Current position at the Issuer	Chief Financial Officer
Positions held at other organisations	None
Total securities owned or represented	13,960 shares, equivalent to 0.01% of charter capital
Representing ownership	0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital
Personal ownership	13,960 shares, equivalent to 0.01% of charter capital
Shareholding of related persons in the Company	None
Related interests with the Issuer	None. There are no outstanding contracts or transactions, whether currently implemented or executed but not yet performed, between the Issuer, its subsidiaries or entities controlled by the Issuer with members of the Board of Directors, the CEO, the Chief Accountant or their related persons. There are also no related interests in other enterprises operating in the same line of business as the Issuer or that are major customers/suppliers of the Issuer.
Outstanding liabilities to the Issuer	None



MR. LE DUC TRI
Deputy Chief Executive Officer

- **Full name:** Le Duc Tri
- **Gender:** Male
- **Date of birth:** 7 September 1992
- **Nationality:** Vietnamese
- **Place of origin:** Thua Thien Hue
- **Professional qualifications:** University degree

Career history:

May 2015–June 2016	• DunAn Sensing, Ltd., San Jose, California, United States
July 2016–June 2019	• Samsung Vina Electronics Co., Ltd.
2019–present	• Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company

Current position at the Issuer Deputy Chief Executive Officer

Positions held at other organisations None

Total securities owned or represented 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Representing ownership 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Personal ownership 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Shareholding of related persons in the Company None

Related interests with the Issuer None.
There are no outstanding contracts or transactions between the Issuer, its subsidiaries or entities controlled by the Issuer with members of the Board of Directors, the CEO, the Chief Accountant or their related persons. There are also no related interests in other enterprises operating in the same line of business as the Issuer or that are major customers/suppliers of the Issuer.

Outstanding liabilities to the Issuer None



MR. NGUYEN VAN HOC
Deputy Chief Executive Officer
(Appointed: June 16, 2025; Resigned: October 26, 2025)

- **Full Name:** Nguyen Van Hoc
- **Gender:** Male
- **Year of Birth:** 1976
- **Nationality:** Vietnamese
- **Place of Origin:** Ninh Binh (Ha Nam), Vietnam
- **Educational Background:** University degree in Hotel and Restaurant Management

Career history:

From 1999 – 2009	• Worked at Que Huong Joint Stock Company in Ho Chi Minh City
From 2010 to 2016	• Worked at Agoda Vietnam Representative Office in Ho Chi Minh City
From 2017 – 2023	• Worked at Que Huong Joint Stock Company in Ho Chi Minh City
June 2025 – October 2025	• Deputy General Director – Thanh Thanh Cong Tourism Joint Stock Company
From 2023 – 2026	• Worked at Dong Thuan Tourism Joint Stock Company in Khanh Hoa Province

Current position at the Issuer Deputy Chief Executive Officer

Positions held at other organisations None

Total securities owned or represented 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Representing ownership 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Personal ownership 0 shares, equivalent to 0.00% of charter capital

Shareholding of related persons in the Company None

Related interests with the Issuer None.
There are no outstanding contracts or transactions between the Issuer, its subsidiaries or entities controlled by the Issuer with members of the Board of Directors, the CEO, the Chief Accountant or their related persons. There are also no related interests in other enterprises operating in the same line of business as the Issuer or that are major customers/suppliers of the Issuer.

Outstanding liabilities to the Issuer None

REPORT OF THE CHIEF EXECUTIVE



3. REPORT OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER ON 2025 OPERATIONS

In 2025, TTC Hospitality remained steadfast in its restructuring agenda, coupled with improved operating efficiency and sustainable development, which continued to serve as the central focus of the Executive Management Team's stewardship. Based on a comprehensive review of its operating model and existing asset portfolio, the Company concentrated on optimising asset utilisation, enhancing operational quality, standardising its governance system and strengthening resilience to market fluctuations. Alongside continued efforts to elevate product and service quality as well as customer experience, TTC Hospitality further reinforced its internal foundations and deployed resources in a prudent and efficient manner, with the objective of generating long-term value for shareholders, customers and stakeholders while building a solid platform for stable, transparent and sustainable growth in the years ahead.



Business performance

a.

Consolidated business results

In 2025, TTC Hospitality's consolidated results improved significantly, supported by revenue growth and effective cost control across operations.

Net revenue reached
759 VND BILLION

UP **7%**
equivalent to an increase of **VND 50 billion** compared with the previous year.

Gross profit amounted to
239 VND BILLION

UP **18.3%**
equivalent to an increase of **VND 37 billion** year-on-year.

Profit after tax reached
6.5 VND BILLION

UP **300%**
%, equivalent to an increase of **VND 4.9 billion** over the previous year.

b.

Parent company business results

Net revenue of the parent company reached
312 VND BILLION

DOWN **5.01%**
equivalent to a decrease of **VND 16.4 billion** compared with the same period last year.

Profit before tax reached
59.8 VND BILLION

UP **271%**
equivalent to an increase of **VND 43.6 billion** year-on-year.

THIS RESULT WAS DRIVEN BY A REDUCTION OF

15.3 IN FINANCE COSTS

a combined reduction of

8.7 VND BILLION

in selling and administrative expenses

AND AN INCREASE OF

24.7 IN FINANCIAL INCOME

equivalent to

28.76%

growth over the previous year.



Consolidated financial indicators

AS AT 31 DECEMBER 2025,
TTC HOSPITALITY'S
TOTAL ASSETS STOOD AT

4,435 VND
BILLION

▼ **DOWN 2%** so với đầu năm
from the beginning of the year,
equivalent to **VND 118.9 billion**.

As at 31 December 2025, TTC Hospitality's total assets stood at VND 4,435 billion, down 2% from the beginning of the year, equivalent to VND 118.9 billion. The decline in total assets was mainly attributable to the restructuring of borrowings, under which short-term debt was reduced by VND 246 billion, equivalent to 22%, while long-term borrowings increased by VND 53 billion, equivalent to 3%.

Accordingly, total liabilities declined by ▼ **VND 118.5 billion**
equivalent to **3%**.

Unit: Million VND

NO	ITEM	31/12/2025	01/01/2025	CHANGE	CHANGE (%)
1	Total assets	4,435,447	4,544,367	-108,921	-2.40
2	Equity	1,133,178	1,123,626	9,552	0.85
3	Total debt / total assets (%)	74	75	-1	-1.09
4	Total debt / equity (%)	291	304	-13	-4.28
5	Current ratio (x)	0.95	1.01	-0.06	-0.06
6	Quick ratio (x)	0.95	1.01	-0.06	-0.06

Source: TTC Hospitality 2025 audited consolidated financial statements

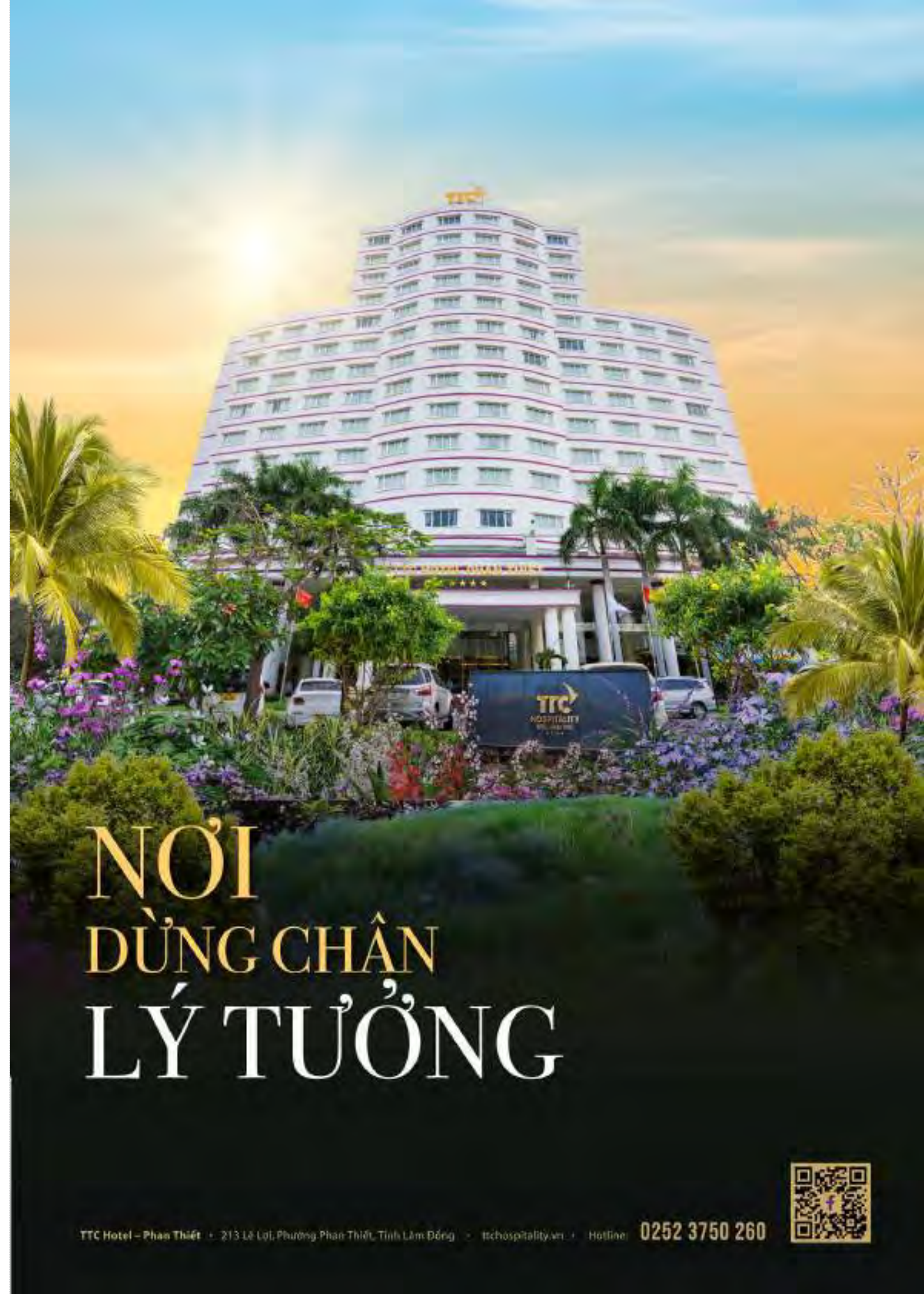
Parent company financial indicators

As at 31 December 2025, the parent company's total assets amounted to VND 2,686 billion, down 6.53% from the beginning of the year, equivalent to VND 188 billion. Liquidity ratios improved materially compared with the beginning of the year, further reinforcing the Company's improved payment capacity at year-end. The indicators remained within prudent and acceptable ranges.

Unit: Million VND

NO	ITEM	31/12/2025	01/01/2025	CHANGE	CHANGE (%)
1	Total assets	2,685,882	2,873,570	-187,688	-6.53
2	Equity	1,258,717	1,218,177	40,540	3.328
3	Total debt / total assets (%)	53	58	-5	-7.76
4	Total debt / equity (%)	113	136	-23	-16.56
5	Current ratio (x)	1.13	1.08	0.05	4.43
6	Quick ratio (x)	1.13	1.08	0.05	4.41

Source: TTC Hospitality 2025 audited separate financial statements



NƠI
DỪNG CHÂN
LY TƯỞNG



4. SHARE INFORMATION AND CAPITAL MARKET ACTIVITIES

Shareholder structure

As at 31 December 2025, TTC Hospitality had

97.276.608

shares outstanding, all of which were in circulation.



The shareholder base included three major shareholders holding more than 5% of the Company's voting shares, comprising:

Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company (TTC Group):

29.532.425 shares
representing
30,4% charter capital.

Son Tin Commodity Exchange Joint Stock Company:
Son Tin Commodity Exchange JSC

21.132.719 shares
representing
21,7% charter capital.

Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company:
TTC Industrial Zone

17.845.010 shares
representing
18,3% charter capital.

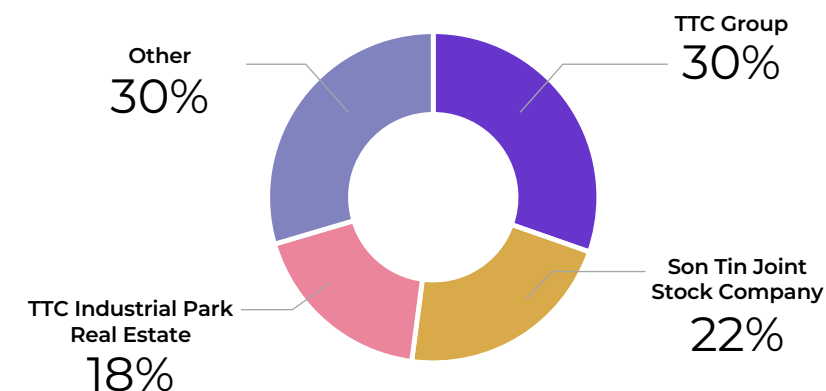
Shareholding structure of VNG Corporation as of December 31, 2025

NO	SHAREHOLDER CATEGORY	NUMBER OF SHAREHOLDERS	NUMBER OF SHARES	OWNERSHIP RATIO (%)
I	Domestic shareholders	1,468	94,085,931	96.76
1	Institutional	17	74,666,338	76.76
2	Individual	1,451	19,419,593	19.96
II	Foreign shareholders	67	3,190,677	3.28
1	Individual	55	3,065,557	3.15
2	Institutional	12	125,120	0.01
TOTAL		1,535	97,276,608	100.00

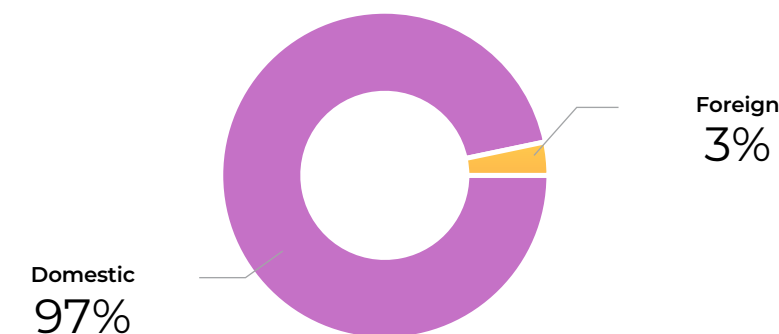
Classification of shareholder structure



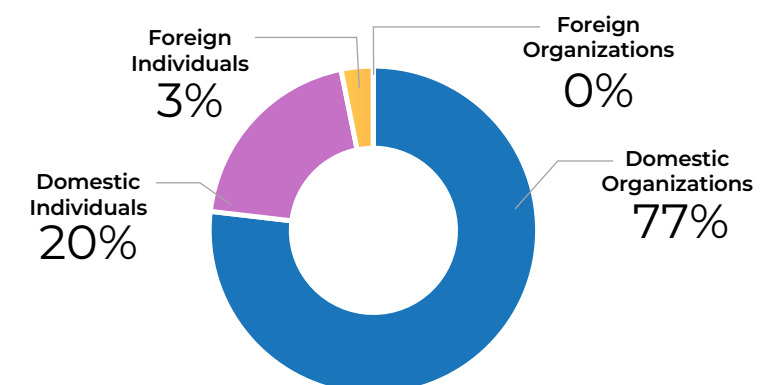
BY SHAREHOLDING RATIO (%)



BY GEOGRAPHICAL AREA (%)



BY INDIVIDUAL OR CORPORATE (%)



Highlights of the Vietnamese stock market and outlook

Entering 2025, the Vietnamese stock market recorded positive momentum and further reinforced its role as a key capital channel for the economy. Throughout the year, the VN-Index maintained an upward trend and closed the year at 1,784.49 points, up approximately 41% from the beginning of the year, making it one of the region's standout performers. In particular, the trading session on 12 August 2025 marked an important milestone when the VN-Index first surpassed 1,600 points, closing at 1,608.22 points, thereby strengthening market sentiment and expectations for a new growth cycle.

The favourable market performance in 2025 was supported by a stable macroeconomic backdrop, improving profit prospects for listed companies and gradually strengthening investor confidence. By the end of 2025, Vietnam's stock market capitalisation had reached nearly VND 10 quadrillion, equivalent to approximately 77.9% of GDP. Other statistics showed market capitalisation exceeding VND 9.68 quadrillion by mid-December 2025, equivalent to approximately 84.1% of estimated 2024 GDP. Market liquidity also improved markedly, reflecting the growing attractiveness of Vietnam's stock market amid the return of both domestic and international capital flows.

One of the year's defining milestones was FTSE Russell's announcement that Vietnam's stock market would be upgraded from Frontier Market to Secondary Emerging Market, with the change expected to take effect on 21 September 2026 following the interim review in March 2026. This development not only reflects the substantial reform efforts undertaken by regulators and market participants to enhance transparency, accessibility and the quality of market operations, but is also expected to open up stronger opportunities for international capital inflows in the period ahead.

Vietnam's stock market capitalisation had reached nearly

10 VND
QUADRILLION
equivalent to **77,9% of GDP**
approximately

Other statistics showed market capitalisation exceeding

9,68 VND
QUADRILLION
equivalent to **77,9% GDP**
approximately of estimated 2024 GDP

Solid macroeconomic fundamentals laying the groundwork for a new phase of growth

In 2025, Vietnam's economy maintained stable fundamentals and positive growth momentum despite continued uncertainty in the global environment. According to published data, full-year GDP growth reached 8.02%, while average CPI increased by 3.31%, indicating that growth was sustained alongside effective inflation control. In addition, total retail sales of goods and consumer service revenue continued to improve, while realised FDI reached USD 27.62 billion, the highest level in the 2021–2025 period, reflecting investor confidence in Vietnam's medium- and long-term prospects.

For the services, tourism and hospitality sectors, the 2025 macroeconomic environment provided favourable conditions for the recovery of consumer demand and positive market repositioning. Improvements in domestic demand, the investment climate and trade-service activities continued to support businesses in enhancing asset utilisation, improving operating quality and expanding growth opportunities. This

also provided an important foundation for TTC Hospitality to continue pursuing its restructuring agenda, optimise existing assets, enhance product-service quality and strengthen long-term competitiveness.

Looking ahead to 2026, Vietnam's economic outlook remains positive, albeit with greater caution, as domestic growth drivers are expected to remain supportive while the external environment continues to present uncertainties. For the stock market, 2026 is expected to be a pivotal year, supported by FTSE Russell's announcement of Vietnam's upgrade to Secondary Emerging Market status, expected to take effect from 21 September 2026 following the interim review in March 2026. This event is expected to further enhance the attractiveness of Vietnam's capital market, support liquidity, attract additional international investment flows and strengthen Vietnam's position on the regional financial map, thereby creating a more favourable environment for listed companies with transparent and sustainable development strategies.

With respect to VNG's own operations

Establish additional relationships with financial institutions to support the green growth strategy for the 2026–2030 period.

Continue to establish and expand credit relationships with financial institutions that prioritise ESG, such as E.SUN Commercial Bank (E.SUN Bank, Taiwan).

Proactively cooperate with international banks on green financing products, including Sustainability-Linked Loans (SLLs), to fund

projects with ESG characteristics and thereby encourage and accelerate sustainable development initiatives.

At the same time, the Company will flexibly deploy a range of medium- and long-term capital mobilisation options, while proactively seeking capital and strategic partnerships from domestic and international financial institutions.

5. BUSINESS OPERATIONS



The year 2025 closed with positive results, marking a clear transition for TTC Hospitality from scale-driven growth to growth based on depth and efficiency. Against a backdrop of strong tourism recovery but intensifying competition, the Company proactively restructured its business model, focusing on operational optimisation, cost control and higher revenue per customer. These results reflected not only flexibility in execution, but also the sound strategic direction of enhancing product quality and service experience across the system.



First

Deepening engagement with existing customers.

Through the loyal customer ecosystem and corporate incentive programmes, repeat customer rates continued to improve,

With a target of reaching

35–40%
in 2026.

CORE BUSINESS STRATEGY

In 2025, TTC Hospitality implemented its strategy through three key directions



Second

Selectively expanding international markets.

The Company focused on nearby markets such as ASEAN and Northeast Asia, while gradually approaching Europe through cooperation with inbound partners and familiarisation trip programmes.



Third

Optimising the

Stay – Play – Dine – Experience

ecosystem. The Group increased revenue per customer through cross-selling, inter-unit service combinations and higher average spend.



ENTERTAINMENT DESTINATIONS:

Diversifying experiences and optimising revenue.

In 2025, the entertainment park segment recorded positive momentum through the application of flexible pricing by season and customer segment, a higher proportion of group visitors via corporate and school policies, and stronger digital ticket sales, with a target of 20%–25% of revenue from online channels. Seasonal event and festival programmes continued to attract visitors and helped maintain customer satisfaction above 95%.



CONVENTION CENTRES / RESTAURANTS / CULINARY SERVICES:

Steady growth with enhanced efficiency.

The convention and F&B segment remained a key revenue contributor, particularly from corporate customers. Revenue from banquets and conferences recorded solid growth, while offerings were diversified through themed buffets, full-package banquet services and corporate event products.

MARKETING AND COMMUNICATIONS:

reinforcing the brand and accelerating digital transformation.

Marketing activities continued to be strengthened through a multi-channel approach, including growth in traffic and engagement on digital platforms and greater emphasis on direct sales to reduce dependency on OTAs.

Looking ahead, building on the foundation established in 2025, TTC Hospitality will focus on four strategic pillars: increasing revenue per customer, expanding the corporate and MICE customer segment, optimising distribution channels and operating costs, and applying technology and data in management.





6. INFORMATION TECHNOLOGY INVESTMENT AND DEVELOPMENT



The year 2025 marked an important transition in TTC Hospitality's information technology strategy, as IT moved from the system-consolidation phase to one focused on effective utilisation and value creation. Building on the solid foundation established in 2024 – including PMS standardisation, Phase 1 implementation of the Data Warehouse and the Zero Trust security model – 2025 centred on three pillars: expanding the data platform, upgrading the technology infrastructure and strengthening cybersecurity, all in direct support of operations and decision-making.

Expanding the Data Warehouse and reporting system to support operations

Following the successful completion of Data Warehouse Phase 1 in 2024, Phase 2 was completed in 2025 with a focus on building automated reports to directly support operations and executive management.

- 1. Revenue OTB Report:** automated consolidation and updating of revenue data from all business units, enabling Management to monitor business performance in a timely and accurate manner.
- 2. Hotel operations reports:** tracking core indicators such as Occupancy Rate, ADR (Average Daily Rate) and RevPAR (Revenue Per Available Room) on a daily, weekly and monthly basis, helping operating units optimise room utilisation and pricing strategies.
- 3. Executive dashboard:** development of an integrated and visual dashboard combining operational, financial and business data to support fast decision-making at the highest management level.



Upgrading IT infrastructure across hotels and resorts

Nhằm đảm bảo nền tảng vận hành ổn định và sẵn sàng cho các giải pháp công nghệ mới, năm 2025 phòng CNTT đã triển khai các dự án nâng cấp hạ tầng toàn diện tại các đơn vị kinh doanh:

- 1.** Nâng cấp hệ thống mạng và WiFi tại các khách sạn/resort, đảm bảo tốc độ và độ ổn định kết nối cho cả khách hàng lẫn hệ thống vận hành nội bộ.
- 2.** Nâng cấp server và thiết bị đầu cuối tại các đơn vị, đảm bảo hiệu năng xử lý và giảm thiểu rủi ro gián đoạn.
- 3.** Chuẩn hóa hạ tầng mạng theo mô hình thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý tập trung và triển khai các giải pháp bảo mật đồng bộ.

Cybersecurity and enhanced data protection

Building on the Zero Trust model implemented since 2024, TTC Hospitality further strengthened its cybersecurity framework in 2025.

- 1.** Deployment of a centralised cybersecurity monitoring system to enable early detection of and response to threats across the enterprise.
- 2.** Upgrading security policies and access controls to safeguard customer data and business information.
- 3.** Organising cybersecurity awareness training programmes for employees to reduce internally generated risk.



7. OPERATING AND MANAGEMENT MODEL

As the tourism industry continued to recover amid intensifying competition, TTC Hospitality identified the refinement of its operating model toward a leaner, more agile and more effectively delegated structure as an important foundation for strengthening competitiveness and ensuring sustainable growth.

Building on the restructuring process undertaken during fiscal years 2024–2025, fiscal year 2025–2026 marked a deeper transition in the Company's management model, with the official shift from a structure based on five regions to nine operating clusters, aligned with the scale of the system and the strategic direction for the new development phase.

a. Refining the organisational model toward leaner and more effective operations

Continuing to review the organisational structure across the system to optimise management functions, reduce layers of intermediary supervision and improve coordination efficiency between the Parent Company and its subsidiaries.

Functions and departments with overlapping responsibilities were adjusted and responsibilities reallocated according to the



principles of clear accountability,



shortened handling processes



faster decision-making in operations.

At the same time, the Company continued to advance the adoption of digital tools in management, including CRM, centralised room and service booking systems, business data analytics tools and internal management platforms, thereby enhancing labour productivity and reducing dependence on manual processes.

b. Transition from five regions to eight operating clusters

To meet the development needs of the system and the specific characteristics of each local market, TTC Hospitality restructured its operating model from regional management to a model based on eight operating clusters.



Increase the autonomy of business units.



Shorten management distance.



Enhance responsiveness to fluctuations in the tourism market

Hotels, resorts and entertainment complexes (TTC World) were granted greater autonomy in product development, marketing activities, localisation of guest experiences and customer care in line with the characteristics of each destination. The formation of operating clusters also helped optimise regional resources, strengthen product connectivity across destinations and improve the efficiency of the TTC Hospitality tourism ecosystem.

c. Optimising operating costs and improving resource utilisation

The transition to the operating-cluster model contributed to lower indirect management costs, reduced duplication of functions and more effective budget allocation at each business unit. Operating clusters became more proactive in cost control, personnel management and asset utilisation, thereby improving resource efficiency and operational performance across the system. In parallel, digitisation of operating processes and automation of booking, customer care and data management activities continued to generate long-term cost savings.

d.

Enhancing agility and long-term sustainable development

The eight-cluster operating model enhanced TTC Hospitality's ability to adapt to rapidly changing tourism trends, while also enabling individual units to proactively develop market-specific products tailored to local demand. This approach not only improves customer experience but also contributes to sustainable tourism development through effective utilisation of local culture, resources and destination-specific advantages.

CONCLUSION

During fiscal year 2025–2026, the completion of a leaner operating model and the transition to a nine-cluster structure helped TTC Hospitality improve governance efficiency, optimise costs and enhance flexibility in business operations. This represents an important step in strengthening the Company's internal capabilities and building a stable operating foundation for the next phase of growth and acceleration.



8. INVESTMENT ACTIVITIES

KEY PROJECTS COMPLETED DURING THE YEAR

Below is the list of projects completed, commissioned and put into commercial operation in 2025:

NO	PROJECT	INVESTMENT ITEM	KEY OUTCOME / VALUE CREATED
01	TTC Can Tho Hotel	Upgrading room interiors to international 5-star standards.	Refreshed the property with a modern identity and reinforced its position as a leading hotel in the Mekong Delta.
02	TTC Vân Phong Aqua Park	A 4,200 sqm water park featuring four modern water-play complexes.	Enhanced the guest experience at the 5-star resort (200+ rooms) and increased the appeal of Van Phong Bay as a destination.
03	TTC Thung Lũng Tình Yêu (Đà Lạt)	New investment and diversification of interactive and thrill-based entertainment zones.	Renewed the traditional tourism product and attracted younger customers and family segments.
04	Michelia	Upgraded toward international 5-star standards.	Enhanced competitiveness and upgraded positioning in the accommodation segment.



9. ACTIVITIES OF SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES

GROUP STRUCTURE OF MEMBER COMPANIES

TTC Hospitality operates under a parent-subsidary model. VNG serves as the Parent Company and is responsible for managing its member companies. The member companies are responsible for managing and operating hotels, restaurants and entertainment facilities. The full scope of entities consolidated into VNG's 2025 audited consolidated financial statements should be cross-checked and finalised with the accounting team and the audited financial statements issued by UHY.

NO	LOCATION	OWNERSHIP INTEREST	VOTING RIGHTS	PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITY	PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITY
1	Thanh Thanh Cong Da Lat One Member Co., Ltd.	Lam Dong Province	100.00%	100.00%	Accommodation services
2	TTC Tourism Co., Ltd.	Khanh Hoa Province	100.00%	100.00%	Accommodation services
3	Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co., Ltd.	Lam Dong Province	100.00%	100.00%	Entertainment parks and accommodation services
4	TTC International Travel Co., Ltd.	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Travel services
5	TTC Hue Tourism Co., Ltd.	Hue City	100.00%	100.00%	Accommodation services
6	Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	91.41%	91.41%	Food and beverage services



10. SERVICE QUALITY ACTIVITIES AND CUSTOMER FEEDBACK

1.

Results of key initiatives

Standardising operations, elevating guest experience and enhancing competitiveness.

- In 2025, TTC Hospitality continued to identify service quality as a core driver of competitiveness and brand reputation, particularly as the tourism market recovered while competition intensified.
- Building on the standards established in 2024, the 2025 focus was on operational standardisation, stronger compliance and improving customers' actual experience at each service touchpoint.
- Service quality initiatives were implemented consistently from Head Office to each operating unit, contributing to an improved TTC Hospitality brand image across OTA channels, social media platforms and direct customer feedback.

2.

Enhancing compliance at business units

- The Service Quality Department continued to review and refine issued operating standards, focusing on room setup, public areas, F&B and ancillary service standards, while streamlining the SOP system to improve practicality and ease of implementation at the unit level.
- Regular and ad hoc inspections were carried out through on-site checks, image/camera monitoring, customer feedback, internal reviews and cross-functional evaluations, helping units address operating shortcomings, reduce recurring errors and strengthen their professional image in the eyes of customers.

3.

Strengthening workforce capability and ensuring safety and service quality

- In 2025, the Service Quality function continued to serve as the second line of oversight in the operating control model, working in close coordination with business units and Internal Audit to strengthen control effectiveness.
- Key priorities included enhanced training in service operations, hygiene and food safety; periodic assessment of awareness and operational capability for guest-facing teams; and use of Mystery Guest mechanisms and real-experience assessments to accurately capture service quality at the property level.
- This multi-layer control approach improved the proactive capability of individual units, reduced dependence on external inspection cycles and contributed to a more consistent customer experience.

4.

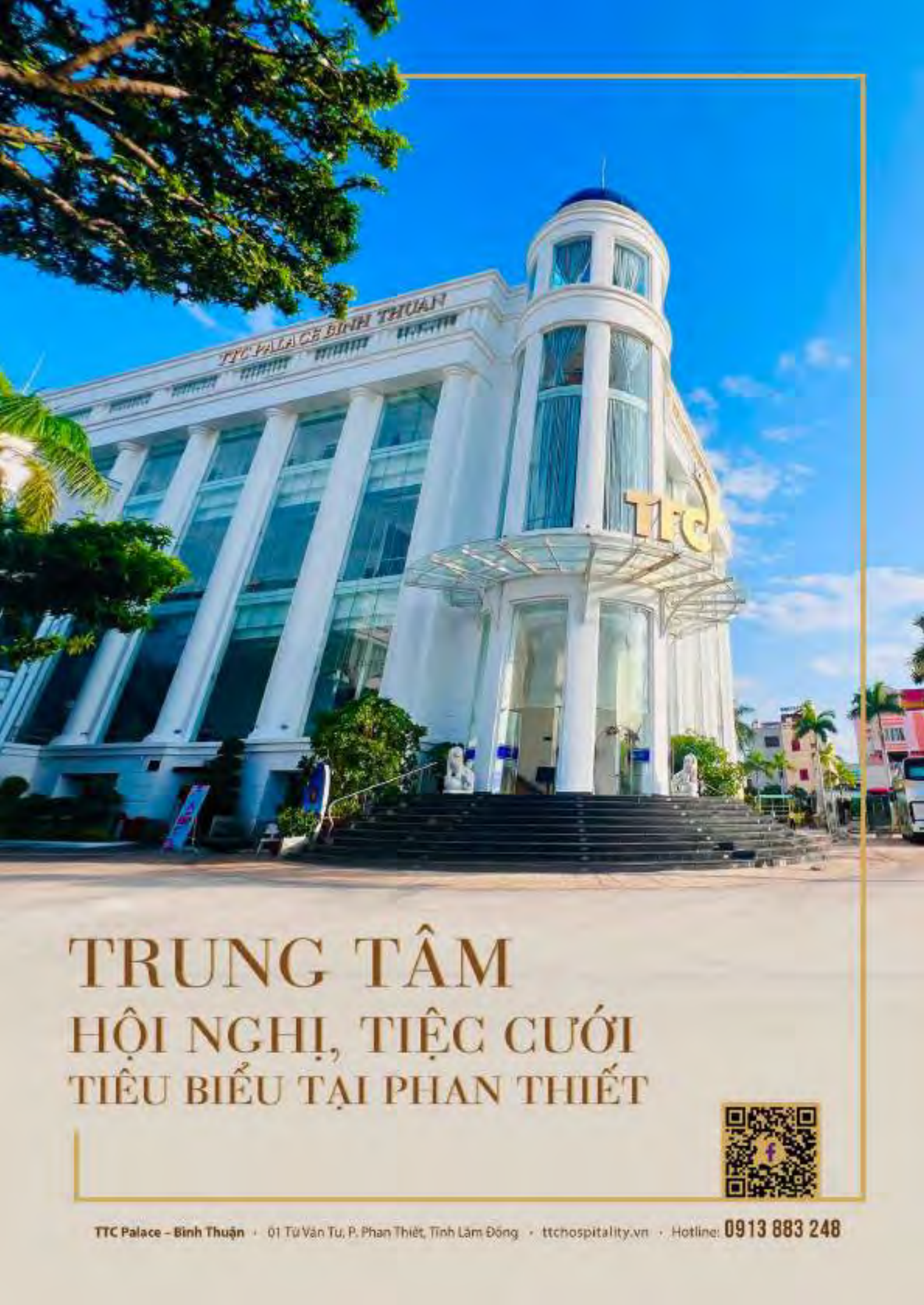
Listening to customers and improving the real guest experience

- In 2025, the collection and analysis of customer feedback was implemented in greater depth, focusing on actual guest experience rather than score metrics alone.
- Key activities included monitoring and consolidating feedback from OTAs, social media and direct property-level comments; analysing root causes behind lower ratings in order to improve operations; strengthening check-out feedback collection; and implementing post-stay care. This enabled units to identify issues early and respond in a timely manner, thereby reducing the risk of prolonged negative feedback.

5.

Brand image and customer satisfaction continued to improve

- In 2025, brand image and customer satisfaction across the TTC Hospitality system continued to improve, reflected in more than 13,000 customer reviews, of which 94% were positive, while the average score across OTA channels reached 8.8/10.
- Several properties were recertified for star ratings, notably TTC Imperial Hue, which maintained 5-star hotel status, and TTC Hotel Ngoc Lan Da Lat, which maintained 4-star hotel status, further reinforcing the brand's credibility in the mid- to upper-upscale accommodation segment.
- The system also continued to implement environmentally friendly operating solutions, such as the use of glass water bottles and eco-friendly amenities, in line with TTC Hospitality's sustainable development orientation.



TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, TIỆC CƯỚI TIÊU BIỂU TẠI PHAN THIẾT



TTC Palace – Binh Thuận • 01 Tứ Vạn Tư, P. Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng • ttchospitality.vn • Hotline: 0913 883 248

11. HUMAN RESOURCES AND TRAINING

ADMINISTRATIVE AND HUMAN RESOURCES WORK IN 2025

Administration

In 2025, TTC Hospitality effectively implemented administrative cost-saving measures, achieving savings equal to 5% of plan, while reviewing and adjusting cost norms to ensure the most efficient use of resources.

Asset and tools inventory checks were carried out in full; assets that were no longer required were liquidated or internally transferred, contributing to greater transparency and management efficiency.

The Company also conducted periodic assessments of physical facilities and carried out maintenance and servicing to ensure equipment remained ready to support business operations.

In parallel, TTC Hospitality strengthened security, safety and fire prevention and fighting measures. During the year, the security force was reinforced and received specialised training to standardise capability, improve drill effectiveness and strengthen incident-response coordination, ensuring that fire safety systems remained stable and ready in all situations.



Procurement

In 2025, TTC Hospitality updated and issued supplier lists for business units as a basis for price benchmarking and procurement cost optimisation. As a result, the Company reduced total procurement costs by nearly 10% during the period.

The Company also regularly monitored seasonal price fluctuations and market factors to provide early alerts and propose alternative sourcing solutions or pricing adjustments, thereby helping stabilise input costs and manage raw material prices.

At the same time, TTC Hospitality promoted cooperation with strategic suppliers to expand cross-selling within the ecosystem and negotiated flexible payment terms and preferential discounts, thereby maximising partner value, improving competitiveness and creating greater value across the supply chain.

Human resources

In 2025, employee turnover at business units increased significantly, accounting for 28% of the total workforce, mainly in key markets such as Da Lat and Khanh Hoa. In response, TTC Hospitality intensified recruitment and talent development, hiring nearly 400 new employees and coordinating the placement of almost 600 interns, thereby supporting business expansion, stabilising the workforce and optimising labour costs.

Training and development efforts were also accelerated in 2025 through a range of key programmes. TTC Hospitality implemented service-experience programmes for management teams, as well as competitions and internal events designed to motivate employees. More than 6,000 hours of professional training, technical skill classes and partner-led programmes were delivered to enhance organisational capability.

In addition, TTC Hospitality organised rotational department-head programmes to give young managers the opportunity to gain practical exposure across different business models, while continuing to refine succession planning and develop an internal trainer pool, thereby ensuring a quality talent pipeline for sustainable growth.



EMPLOYEE VOICES


Ms. THAI MY LOAN
Executive Chef | TTC Palace - Ben Tre

“

“After nearly three decades with TTC Hospitality, I have witnessed many stages of the Company’s development as well as the evolution of the tourism industry. To me, every dish is not only prepared to serve guests, but also reflects the pride of a chef. I believe that as long as we keep the flame of passion alive in the kitchen, TTC Hospitality will always preserve its distinctive ‘flavour’. That inner strength is precisely what will help us remain resilient and break through in the next phase.”

”

Mr. NGUYEN VAN DUC
Bell Captain | TTC Imperial Hotel

“

“Working regularly in the hotel lobby, I understand that a guest’s first impression often begins with the smallest details: a greeting, a smile or timely assistance. Working at TTC Hospitality has taught me professionalism and the importance of seamless coordination across departments. When each individual performs their role well, the whole organisation becomes stronger. To me, bell service is not merely about carrying a suitcase, but about helping guests leave with a positive impression of the hotel. That is how I contribute, in my own small way, to TTC Hospitality’s collective strength.”

”


Ms. DOAN THI HUONG
Housekeeping Attendant | TTC Hotel - Phan Thiet

“

“Housekeeping may be a quiet role, but it plays an important part in providing travellers with a clean and comfortable place to rest. After nearly 10 years at TTC Hospitality, I continue to feel the stability and strong sense of solidarity here. Each working day is an opportunity for me to improve myself and contribute to the overall service quality of the property. I believe that the dedication of each employee is what creates sustainable inner strength and helps TTC Hospitality continue to grow and move confidently toward new milestones.”

”


Ms. NGUYEN THI NGOC MAI
Restaurant Shift Leader | TTC Van Phong Bay Resort

“

“Working in the restaurant field gives me the opportunity to interact directly with guests and to clearly feel the joy of bringing them complete dining experiences. At TTC Hospitality, I have always been encouraged to improve my skills and work with colleagues to build a professional service style. Over time, I have realised that service quality lies not only in delicious food, but also in the way we serve our guests. I believe that from this foundation, TTC Hospitality will continue to break new ground and create more memorable milestones on its growth journey.”

”

Ms. NGUYEN THI KIM THUONG
Cashier | TTC Resort - Ninh Thuan

“

“In the cashier role, I always understand that every transaction is not just routine work, but also another moment in which we serve our guests. My years at TTC Hospitality have made me more confident and have shown me that every role contributes to the shared value of the guest journey. If a guest leaves the cashier counter with a smile, then their holiday has truly been complete. That is what motivates me to continue growing with TTC Hospitality and contributing to its development.”

”


Mr. DINH LE TIEN KHANH
Mid-level Specialist | Administration, Head Office

“

“Having worked at TTC Hospitality for more than 15 years, I have had the opportunity to accompany the Company through many stages of development. In administration, our role is to help build a stable and efficient working environment so that operating units can function smoothly. What I value most is the spirit of solidarity and the team’s proactive drive for change. With the internal strength accumulated over many years, I believe TTC Hospitality is ready for stronger breakthroughs in the period ahead.”

Charts on shareholder structure by geography, ownership type and ownership ratio included in the source document should be inserted graphically in the final layout version.

”



SUSTAINABILITY REPORT

SUSTAINABILITY REPORT

Chairwomen's Message	132
Key highlights 2025	133
Core ESG Framework at TTC Hospitality	134
Environment (E)	147
Social (S)	152
Governance (G)	159

MESSAGE FROM THE CHAIRMAN OF THE BOARD

Dear Valued Shareholders, Partners and Community,

Throughout the development journey of TTC Hospitality, we have consistently believed that business growth must go hand in hand with responsibility towards the environment, society and the communities in which we operate. Sustainability is not only a long-term objective, but also a guiding principle underpinning all our decisions and operational activities across the system.

Amid the global tourism industry's strong shift towards green and responsible travel, TTC Hospitality has proactively integrated Environmental, Social and Governance (ESG) principles into its development strategy. We recognize that sustainable growth must be built on a balanced foundation of economic performance, environmental stewardship and the creation of long-term value for local communities.

Guided by this vision, TTC Hospitality continues to implement initiatives aimed at minimizing environmental impact across its operations. From optimizing energy consumption and water resource management, reducing single-use plastics, to gradually adopting renewable energy solutions and promoting environmentally friendly operating models, we are committed to building a green tourism ecosystem that contributes to the preservation of natural landscapes at our destinations.

Alongside environmental initiatives, TTC Hospitality places people and communities at the heart of its sustainability strategy. The Group prioritizes local employment, invests in workforce development, and actively participates in social, charitable and cultural preservation activities. Each destination within the TTC Hospitality system is not only a place to deliver tourism services, but also a bridge that connects travelers with the unique cultural and natural heritage of each region.

We also recognize that long-term sustainability requires a strong foundation of transparent, responsible and effective governance. Accordingly, TTC Hospitality continues to enhance its governance framework in alignment with international standards, strengthen risk management practices, promote business ethics, and improve transparency across all operations.

Looking ahead, TTC Hospitality remains firmly committed to its sustainable development strategy, with ESG at the core of its transformation and expansion journey. With the continued support of our shareholders, partners, customers and communities, we are confident that TTC Hospitality will not only deliver quality travel experiences, but also contribute to building a greener, more sustainable and responsible tourism industry in Vietnam.

We sincerely appreciate your trust and continued partnership.

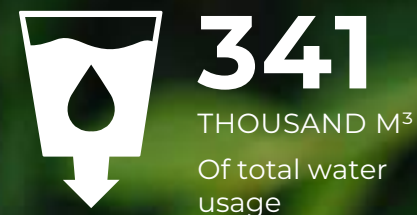
Chairwoman of BOD

PHAN THI HONG VAN

MS. PHAN THI HONG VAN

Chairwoman of BOD
TTC Hospitality

KEY HIGHLIGHTS 2025



In 2025, total electricity consumption reached 15.3 million kWh, reflecting increased business activity and growing guest volumes across TTC Hospitality's hotels and destinations.

At the same time, the Group has implemented energy management and optimization initiatives aimed at reducing electricity intensity per service unit and promoting environmentally responsible operations across the system.

Core ESG Framework at TTC Hospitality

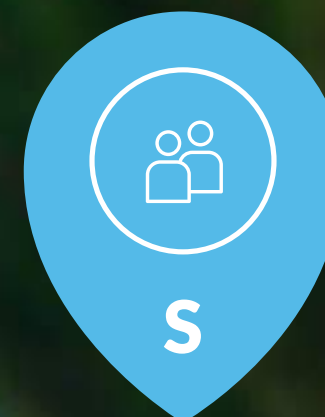


E



Environment

- Energy efficiency and conservation
- Reduction of carbon emissions, water consumption and waste generation
- Increased use of recycled and environmentally friendly materials
- Conservation of natural ecosystems and cultural heritage
- Promotion of green tourism



S



Social

- Employee policies and welfare programs
- Customer-centric service excellence
- Local economic development and job creation
- Preservation and promotion of local cultural values
- Promotion of responsible tourism practices
- Community engagement and social initiatives
- Occupational health and safety



G



Governance

- Business ethics and regulatory compliance
- Transparent and effective Board governance
- Risk management and internal control systems
- Data security and information protection



ENVIRONMENT

ENVIRONMENT

TTC Hospitality recognizes that environmental protection and the efficient use of natural resources are critical to ensuring the sustainable development of the tourism industry. With a network of hotels, resorts and destinations across multiple regions in Vietnam, the Group is committed to minimizing environmental impacts across its operations while contributing to the preservation of natural ecosystems at its destinations.



Energy Management and Emissions Reduction

- TTC Hospitality implements energy efficiency initiatives across its hotels and tourism destinations, including optimizing equipment operations, adopting energy-efficient technologies, and gradually integrating renewable energy solutions such as solar power.
- The Group also places strong emphasis on monitoring and reducing greenhouse gas emissions from its operations, with the objective of lowering its carbon footprint in alignment with global sustainable tourism trends.



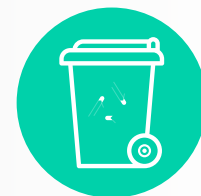
Water Resource Management

- Recognizing the importance of water in tourism operations, TTC Hospitality implements measures to ensure efficient water use, control consumption, and minimize waste across its properties and destinations.
- Solutions such as water reuse, regular system maintenance, and internal awareness initiatives contribute to the sustainable management of water resources, supporting long-term environmental sustainability.



Waste Management and Plastic Reduction

- TTC Hospitality implements waste segregation programs at the source, minimizes waste, and gradually reduces the use of single-use plastics in its business operations.
- The company encourages the use of environmentally friendly products and raises awareness among employees and customers to reduce negative environmental impacts.



Nature and Landscape Conservation

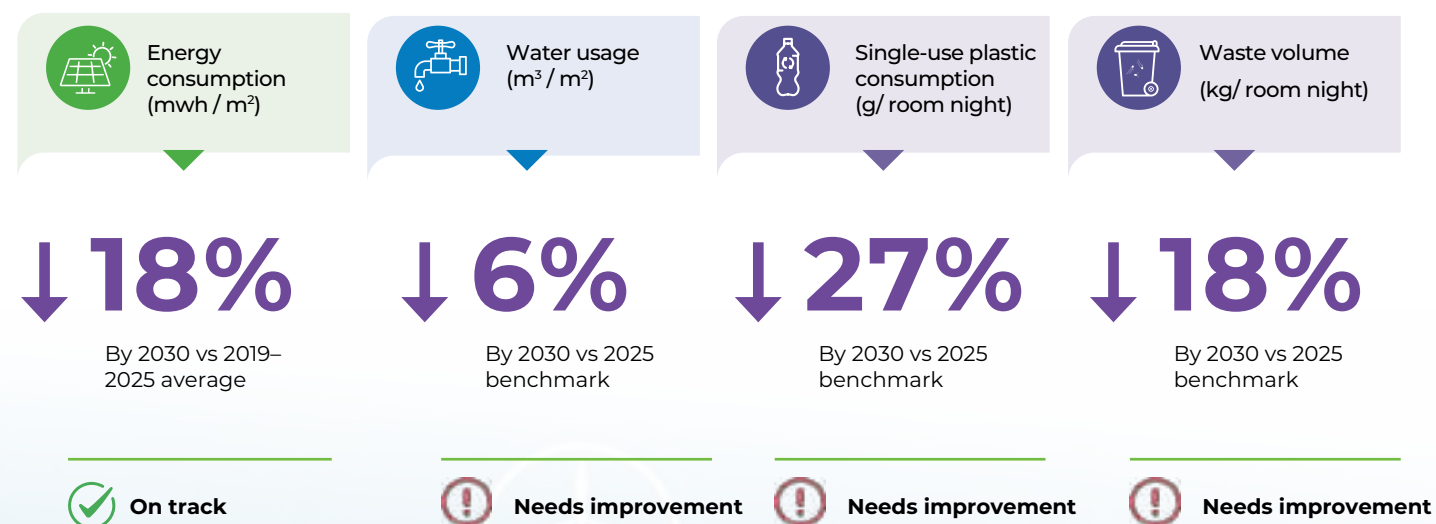
- TTC Hospitality's destinations are developed in harmony with nature, with a strong focus on preserving landscapes and local ecosystems.
- The company actively carries out tree-planting initiatives, expands green spaces, and protects biodiversity, contributing to a sustainable living environment while enhancing the overall guest experience.



Environmental Awareness Enhancement

- TTC Hospitality emphasizes promoting environmental awareness among employees, customers, and the community through communication programs, internal activities, and eco-friendly tourism experiences.
- Raising awareness not only helps drive behavioral change but also creates long-term sustainable value for both the environment and society.

Environmental Impact Reduction Targets



In 2025, total electricity consumption reached 15.3 million kWh, reflecting increased business activity and higher guest volumes across TTC Hospitality's hotels and destinations.

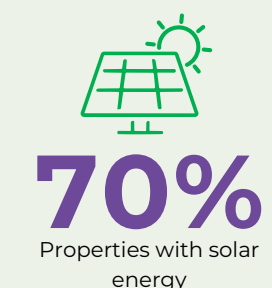
At the same time, the Group implemented energy management and optimization initiatives aimed at reducing electricity intensity per unit of service and promoting environmentally responsible operations across the system.

The use of renewable energy as a key driver of environmental sustainability

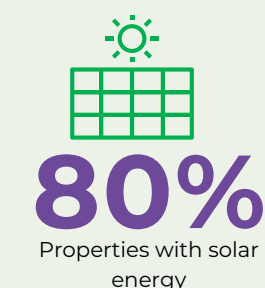
The adoption of clean energy sources not only contributes to environmental protection but also enhances brand reputation in line with the growing trend of responsible tourism.

TTC Hospitality aims to increase the share of renewable energy in its total energy consumption, while progressively reducing carbon emission intensity, thereby supporting the achievement of its sustainable development goals.

2025 PROGRESS



2026 GOAL



PROPERTIES	RANKING	2024	2025 - 2027	PERCENTAGE CONTRIBUTE TO TOTAL ENERGY CONSUMPTION
5-Star Hotels & Resorts	TTC Imperial Hotel	No	No	-
	TTC Vân Phong Bay Resort	Yes	Yes	50%
	TTC Hotel - Michelia	No	No	-
	TTC Hotel – Can Tho	Yes	Yes	15%
4-Star Hotels & Resorts	TTC Hotel – Ngoc Lan	No	Yes	-
	TTC Hotel – Da Lat	No	No	-
	TTC Hotel – Hoi An	No	No	-
	TTC Hotel – Phan Thiet	Yes	Yes	10%
	TTC Resort – Ninh Thuan	Yes	Yes	30%
	TTC Resort – Doc Let	Yes	No	100%
3-Star Hotels	TTC Hotel – Airport	Yes	Yes	8%
	TTC Lotus Hotel	No	Yes	20%
Entertainment Parks	TTC World – Thung lung Tinh yeu	Yes	Yes	TBC
	TTC World – Ta Cu	Yes	Yes	46%
	TTC Mekong Aqua Park	Yes	Yes	TBC
Convention centers, wedding venues, and restaurants	TTC Palace – Binh Thuan	Yes	Yes	40%
	TTC Palace – Ben Tre	Yes	Yes	35%
	TTC Floating Restaurant	No	No	-
	TTC - Ben Tre Dining Center	Yes	Yes	100%
Other Facilities	Central Laundry Facility	Yes	Yes	60%

Water Stewardship Commitment

TTC Hospitality recognizes water as a vital natural resource, playing a critical role in tourism and hospitality operations as well as in sustaining ecosystems at its destinations. The Group is therefore committed to managing and using water resources efficiently, responsibly and sustainably.

Water is the most valuable resource

TTC Hospitality conducts regular assessments, upgrades and maintenance of its water supply and drainage systems to minimize losses and improve usage efficiency. The installation of water meters across key functional areas—such as guest rooms, kitchens and landscaping zones—enables detailed monitoring of consumption, allowing for timely and accurate adjustments.

Water-saving fixtures, including low-flow showers, faucets, dual-flush toilets and flow control devices, are widely implemented. These measures significantly reduce water consumption while maintaining service quality and guest experience.

TTC Hospitality also promotes water reuse in suitable applications such as irrigation, cleaning and landscape maintenance. The adoption of water treatment and reuse systems supports the development of a circular water management approach, reducing dependence on freshwater sources and enhancing resource efficiency.

All wastewater is treated to meet applicable standards prior to discharge. Wastewater treatment systems are operated and closely monitored in compliance with legal requirements and environmental regulations.

In addition, TTC Hospitality places strong emphasis on protecting natural water sources through landscape conservation initiatives and by minimizing negative impacts on surrounding ecosystems.

The Company is progressively adopting technology-driven solutions in water management, including real-time consumption monitoring systems, data analytics and leak detection. Digitalization enhances control, optimizes operations and supports effective decision-making in water resource management.

PHASE	KPI	POSITIONING
Current (Estimated)	~0.75	Mid-range performance for resort segment
2026 Target	≤ 0.75	Stable and controlled performance
2030 Target	≤ 0.60	Approaching hotel efficiency benchmarks
Best Practice	≤ 0.30	Leading international standard

In the long term, TTC Hospitality aims to establish a sustainable water management model aligned with international standards, focusing on reducing water intensity, increasing reuse rates and maintaining a balance between business operations and environmental protection.



Reducing Single-use Plastic Waste

TTC Hospitality has implemented comprehensive solutions to reduce single-use plastic waste across its entire system, aiming toward a green tourism operating model and responsible consumption. The replacement of materials and optimization of operational processes have been practically applied, contributing to minimizing environmental impact and enhancing sustainable customer experiences.

PLASTIC PRODUCTS DISCONTINUED

Plastic straws (100%)
Shampoo bottles in bathrooms (60%)
Amenity products (100%)

PLASTIC PRODUCTS TO BE FULLY ELIMINATED COMPARED TO 2025

Plastic water bottles in guest rooms
Plastic food containers
Plastic bags



Straws



Bathroom amenities



Guestroom shower bottles



RECYCLED MATERIALS



Promoting environmental protection initiatives and raising awareness

In addition to operational measures, TTC Hospitality implements environmental protection initiatives such as tree planting, expanding green spaces at each destination, and organizing periodic “Green Day” programs.

These activities not only contribute to improving landscapes and protecting ecosystems but also provide opportunities for employees, customers and local communities to actively participate in environmental initiatives. Through these efforts, the Group fosters a sense of responsibility and promotes environmental awareness in a practical and sustainable manner.



Transition to a Green Tourism Model



TTC Hospitality has implemented a transition of its business operations toward a green tourism model, integrating sustainability principles into both operations and product development across its destinations.

The Group applies comprehensive solutions in energy efficiency, water resource management, waste reduction and the minimization of single-use plastics, while also expanding green spaces and preserving natural landscapes. Environmental considerations are embedded into the design of products, services and experiences, creating environmentally responsible tourism value.

In addition, TTC Hospitality promotes awareness of sustainable tourism among employees, customers and local communities, contributing to the adoption of responsible consumption behaviors and the promotion of a green lifestyle.

2024 PROGRESS	2025 TARGET
 2% EDGE Certification	 2% Green Tourism Certification



Energy saving

- The centralized air conditioning system utilizes VRV technology, one of the specialized solutions designed for high energy efficiency.
- Buildings are designed with open spaces to maximize natural ventilation.
- Double-glazed windows with low-emissivity (Low-E) glass are applied to reduce heat transfer.
- Energy-saving features are implemented across systems, including elevators and LED lighting.



Water saving

- The water system is designed with optimized pressure levels (e.g., sinks, restrooms) to control water consumption.
- Water meters are installed in key areas to monitor and manage usage.
- Water storage tanks with filtration systems enable water reuse for landscape irrigation.



Other green features

- Energy-efficient refrigerators and freezers are carefully selected to reduce long-term energy consumption.
- Extensive green coverage not only enhances the resort's landscape features but also contributes to offsetting the building's carbon footprint.

Green Space Development and Carbon Balance

TTC Hospitality places strong emphasis on the development of sustainable green spaces across its destinations, with the aim of creating tourism environments that are harmonious with nature and environmentally friendly.

The Group has implemented tree planting initiatives, landscape enhancement and the maintenance of green ecosystems within its hotels and tourism sites, contributing to improved environmental quality and enhanced guest experiences.

The development of green spaces goes beyond aesthetic value and is aligned with long-term objectives of biodiversity conservation, microclimate improvement and the mitigation of operational impacts. These solutions are continuously maintained and integrated into operational management to ensure long-term sustainability and effectiveness.

2024 PROGRESS	2025 TARGET
 300.000 Trees Planted	 500.000 Trees Planted



TTC World - Thung lung Tinh yeu has organized its annual tree-planting activity.

Nature and Forest Ecosystem Conservation at TTC World - Ta Cu in 2025



Building on the biodiversity foundation identified in previous studies, in 2025, TTC World – Ta Cu Mountain continued to maintain and strengthen its nature conservation efforts, aiming to support the sustainable development of forest ecosystems and biodiversity in the area.

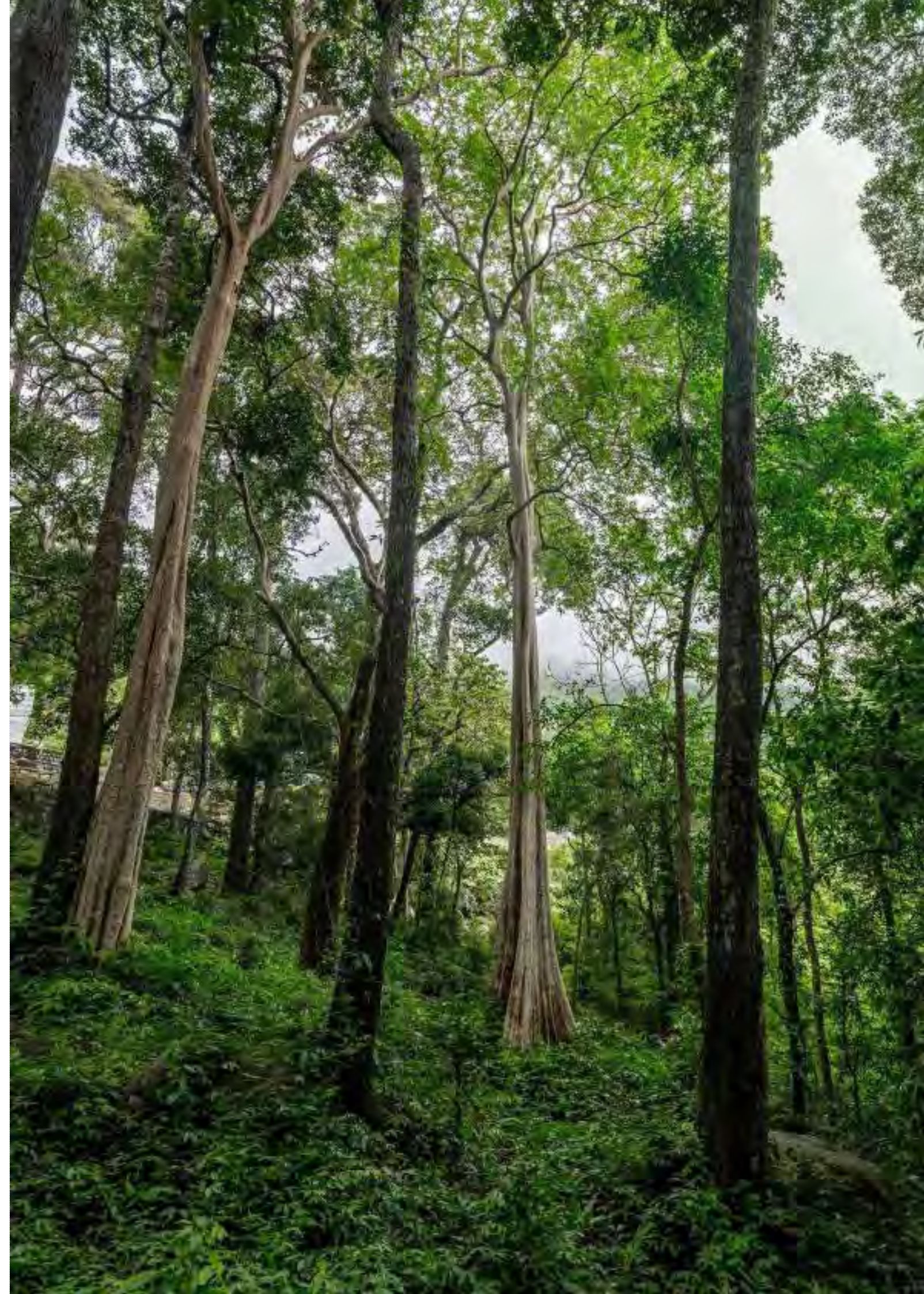
Natural forest areas at Ta Cu are strictly protected, combined with ongoing care, maintenance and development of existing vegetation. The tree systems planted in previous years continue to grow steadily, contributing to increased canopy coverage and improved microclimate conditions at the foot of the mountain.

Notably, in 2025, the more frequent presence of wildlife, particularly primates such as macaques (*Macaca spp.*), has been observed, indicating positive signals in habitat quality

and ecosystem stability. The appearance of these species in their natural environment reflects suitable living conditions and demonstrates the effectiveness of measures taken to minimize the impact of tourism activities.

At the same time, TTC Hospitality continues to strictly manage visitor activities, minimizing intrusion into wildlife habitats while strengthening communication efforts to encourage responsible visitor behavior, including refraining from feeding animals and maintaining a safe distance to protect natural ecosystems.

In parallel, internal training programs and awareness initiatives on nature conservation are continuously implemented, contributing to the development of an environmentally responsible operational culture across the system.





SOCIAL

Human Capital Development

TTC Hospitality has established a professional, safe and inclusive working environment, enabling employees to develop comprehensively in both professional competencies and skill sets.

Training programs are conducted on a regular basis, focusing on enhancing service quality, operational capabilities and customer service mindset. At the same time, the Group fosters an internal culture grounded in its core values of Discipline – Dedication – Sustainability, contributing to a cohesive and stable workforce.

TTC Hospitality remains committed to its mission of creating value for local communities, continuing to prioritize the recruitment of local residents across all business units. This workforce has made significant contributions to the Company's success over the years.



Enhancing Customer Experience

TTC Hospitality has implemented initiatives to enhance service quality and customer experience across its destinations, covering accommodation, dining and recreational activities.

Service standards are applied consistently across the system, combined with active collection of customer feedback through multiple channels, enabling the Group to continuously improve service quality and increase customer satisfaction.



Local Community Development

TTC Hospitality prioritizes the recruitment of local residents at its destinations, contributing to job creation and improving income levels for local communities.

The Group also implements community support initiatives, participates in social programs, and contributes to local socio-economic development, aiming to foster a balanced and harmonious relationship between business operations and the communities it serves.

2025 RESULTS

90% Local Workforce



Preservation and Promotion of Cultural Values

TTC Hospitality has integrated local cultural elements into its tourism products and experiences, contributing to the unique identity of each destination.

Traditional cultural and artistic activities are preserved and further developed, not only enhancing the visitor experience but also helping to safeguard and promote local cultural values.

TTC Resort – Ninh Thuan: Where Cham Culture Comes to Life

Ninh Thuan, a land of rich heritage marked by the iconic Po Klong Garai Cham Towers, preserves the essence of the ancient Cham Pa civilization. TTC Resort – Ninh Thuan thoughtfully integrates these cultural values into every detail, from its distinctive architecture inspired by Cham design to its local cuisine rich in authentic flavors.

Visitors not only enjoy high-quality resort services but also have the opportunity to explore and experience Cham culture in a truly immersive way.



TTC Imperial Hotel – Reviving the Essence of Hue's Royal Heritage

TTC Imperial Hotel is one of TTC Hospitality's flagship destinations in Central Vietnam, distinguished by its architecture inspired by the royal heritage of Hue, the former imperial capital. Drawing from traditional court art, the hotel recreates a refined and elegant atmosphere through its design details, interiors and service offerings.

With a commitment to sustainable development, TTC Imperial Hotel continues to play an active role in preserving and promoting royal cultural values, while continuously enhancing service quality to deliver a distinctive and immersive guest experience.



TTC Hotel – Can Tho: A Refined Expression of Tay Do's Heritage

TTC Hotel – Can Tho is a flagship destination of TTC Hospitality in the Mekong Delta, embodying the refined charm of Tay Do. Located along Ninh Kieu Wharf, the hotel enjoys a prime setting that harmoniously connects modern urban life with the distinctive riverine culture of the region.

Inspired by the openness and richness of the Mekong Delta, TTC Hotel – Can Tho offers a sophisticated and elegant accommodation experience while thoughtfully integrating local cultural elements into its services. From architecture and cuisine to service style, every aspect reflects and celebrates the identity of the river-based culture.

Beyond being an ideal destination for travelers, TTC Hotel – Can Tho also contributes to preserving and promoting local cultural values, enhancing the image of Mekong Delta tourism as part of TTC Hospitality's sustainable development journey.



At TTC World – Thung lung Tinh yeu, K'Ho culture and the Central Highlands' gong culture are not only tourism experiences but also a bridge for preserving and promoting the region's cultural heritage within a sustainable tourism framework.

TTC World – Thung lung Tinh yeu is a flagship destination of TTC Hospitality in Da Lat, where the natural beauty of the highlands converges with unique indigenous cultural values.

Here, the cultural space of the Central Highlands' gong tradition is recreated and thoughtfully integrated into the tourism experience, offering visitors the opportunity to explore one of Vietnam's most distinctive intangible cultural heritages. The resonant sounds of gongs echoing through the mountains and forests not only create a memorable experience but also contribute to preserving and promoting the cultural identity of the ethnic communities of the Central Highlands.

Through the organization of cultural performances, exchanges and immersive experiences, TTC World – Thung lung Tinh yeu contributes to safeguarding traditional values while creating livelihoods and development opportunities for local communities.



Preservation and Promotion of Cultural Values

TTC World – Ta Cu is positioned as an eco-spiritual tourism destination, where traditional cultural values are preserved and promoted as part of TTC Hospitality’s sustainable development journey.

Ta Cu is not only a natural destination but also a space where distinctive cultural and spiritual values of the South Central region converge.

Closely associated with ancient pagodas and spiritual structures on the mountain, Ta Cu reflects a strong Buddhist cultural identity, making it a popular site for pilgrimage and spiritual visits. The cultural environment is preserved with respect for authenticity, harmoniously integrating natural landscapes with traditional spiritual values.

In addition, TTC Hospitality has integrated local cultural experiences such as traditional crafts, cuisine and cultural exchange programs, enriching the visitor journey. Local cultural values are not only preserved but also actively promoted through responsible tourism activities.



GOVERNANCE



Direction

TTC Hospitality builds its governance system on the principles of transparency, efficiency and accountability, providing a strong foundation for the implementation of a comprehensive ESG strategy. Governance practices are designed to ensure regulatory compliance, effective risk management, improved operational performance and strengthened stakeholder trust.



Strengthening Corporate Governance Framework

TTC Hospitality has established and operates a governance system with a clear organizational structure, defining roles and responsibilities across management levels and operating units.

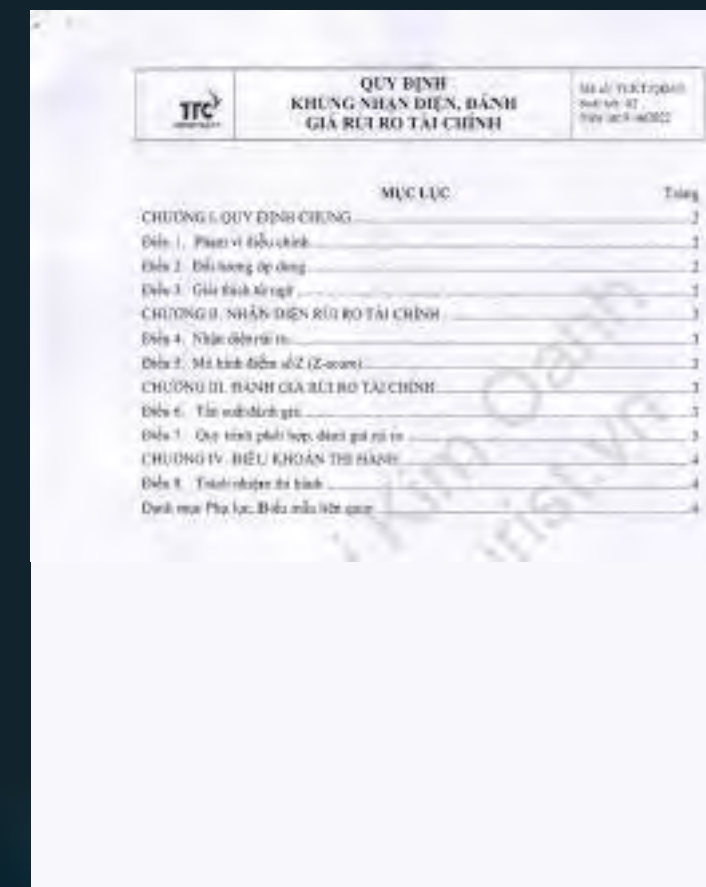
Internal policies and procedures are regularly developed and updated to ensure consistency across the system, while enhancing management effectiveness and decision-making processes.



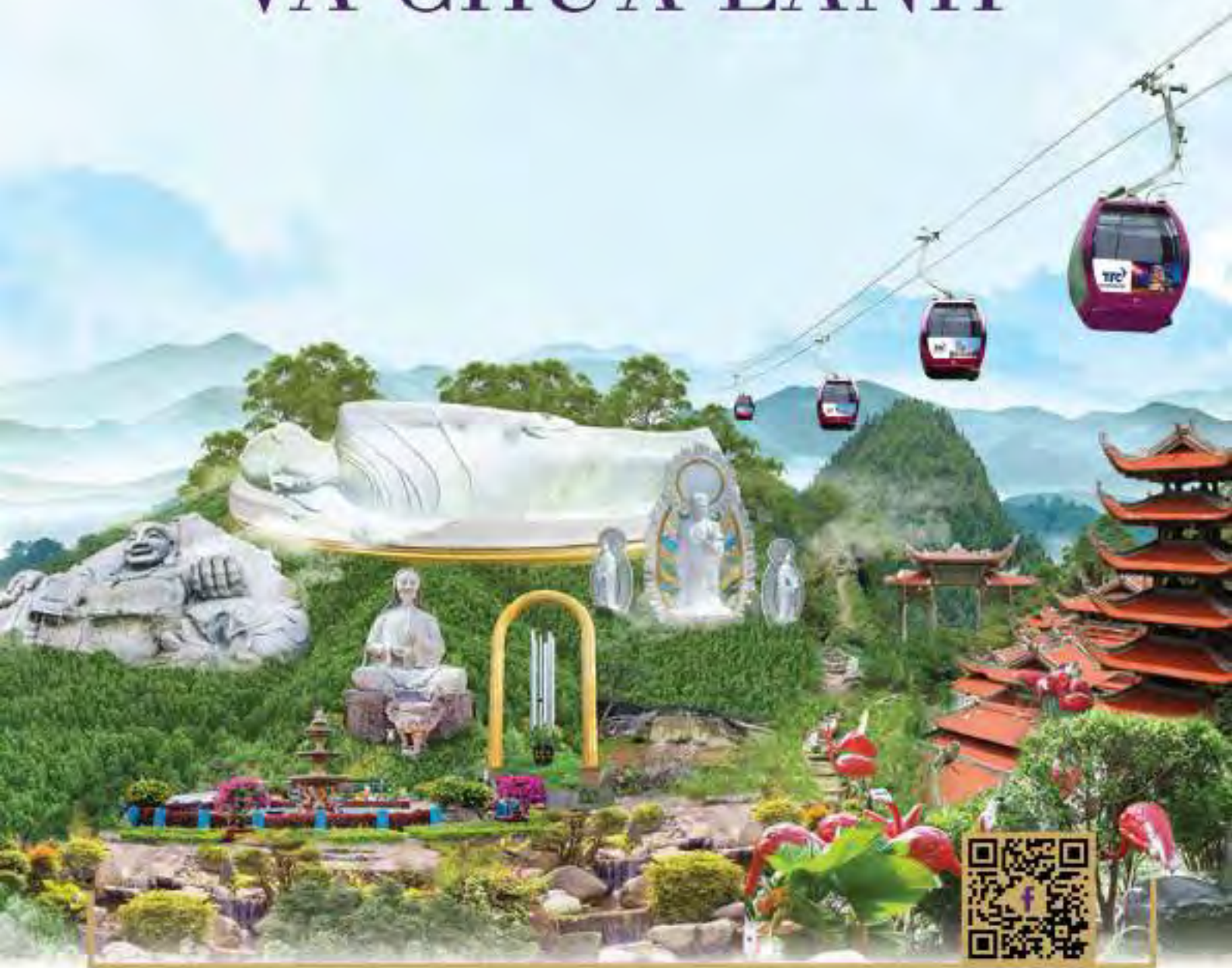
Transparency and Disclosure



Risk Management and Internal Controls



TRẢI NGHIỆM DU LỊCH SINH THÁI TÂM LINH VÀ CHỮA LÀNH



FINANCIAL REPORT

CONSOLIDATED AUDITED FINANCIAL STATEMENTS 2025 (VAS)

Report of the Board of Directors	165
Independent Auditor's Report	167

SEPARATE AUDITED FINANCIAL STATEMENTS 2025 (VAS)

Report of the Board of Directors	228
Independent Auditor's Report	232



CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (hereinafter referred to as the “Company”) submits this Report together with the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (hereinafter referred to as the “Group”) which have been audited for the financial year ended 31 December 2025.

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

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Mr. Nguyen Quoc Viet	General Director	
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director	Resigned on 30/09/2025
Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy General Director	Appointed on 16/06/2025. Resigned on 26/10/2025

LEGAL REPRESENTATIVE

The Legal Representatives of the Company during the period from 01/01/2025 to 19/06/2025 was Ms. Phan Thi Hong Van; and from 19/06/2025 to 31/12/2025 and up to the date of this Report are Mr.Nguyen Quoc Viet and Ms. Phan Thi Hong Van.

CHIEF ACCOUNTANT

The Chief Accountant of the Company for the financial year ended 31 December 2025 and up to the date of this Report is Mr. Bui Tan Khai.

EVENTS AFTER THE END OF THE FINANCIAL YEAR

The Board of General Directors of the Company confirms that there have been no significant events occurring after the end of the financial year which would have a material impact, requiring adjustments to or disclosures in the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

AUDITORS

The consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 have been audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of General Directors is responsible for preparing the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Corporation and of its consolidated results of operations and consolidated cash flows for the financial year ended 31 December 2025. In preparing these consolidated financial statements, the Board of General Directors is required to:

- ▶ Design and maintain internal control as determined by the Board of Directors and the Board of General Directors to be necessary for the preparation and presentation of consolidated financial statements that give a true and fair view;
- ▶ Select suitable accounting policies and apply them consistently;
- ▶ Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ State whether applicable accounting standards have been followed, and whether there are material departures that need to be disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- ▶ Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Corporation will continue its business; and
- ▶ Prepare and present the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of financial statements.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the Consolidated Financial Statements.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal regulations on the preparation and presentation of consolidated financial statements. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

APPROVAL OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Accordingly, we approve the accompanying consolidated financial statements from page 07 to page 66. These consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2025, as well as the consolidated results of operations and the consolidated cash flows for the financial year ended 31 December 2025, in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and the relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of consolidated financial statements.

OTHER COMMENTS

The Board of General Directors commits that the Company is not in breach of its information disclosure obligations as prescribed in Circular No. 08/2026/TT-BTC dated 03/02/2026 amending and supplementing several articles of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of the Minister of Finance guiding information disclosure on the securities market, as amended and supplemented by Circular No. 68/2024/TT-BTC and Circular No. 18/2025/TT-BTC; Circular No. 120/2020/TT-BTC dated 31/12/2020 of the Minister of Finance on information disclosure on the securities market; Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated 31/12/2020 of the Government detailing the implementation of several articles of Securities Law No. 54/2019/QH14; Decree 245/2025/NĐ-CP dated 11/09/2025 amending and supplementing several articles of Decree 155 and Circular No. 116/2020/TT-BTC dated 31/12/2020 of the Ministry of Finance guiding several articles on corporate governance applicable to public companies.

For and on behalf of the Board of General Directors,


Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

No: 68 /2026/UHYHCM-BCKT

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have conducted the audit of the accompanying consolidated financial statements of Thanh Thanh Cong Joint Stock Company (hereinafter referred to as the 'Company') prepared on 31 March 2026 comprising pages 07 to 66, including: the Consolidated Balance Sheet as at 31 December 2025; the Consolidated Statement of Profit or Loss; the Consolidated Statement of Cash Flow for the financial year ended 31 December 2025; and the Notes to the Consolidated Financial Statements.

The Board of General Directors' responsibility

The Board of General Directors of the Company is responsible for the preparation and presentation of the Company's Consolidated Financial Statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and related legal regulations on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements and for such internal control as the Board of General Directors determines necessary to ensure that the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with professional and ethical requirements, and that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the Company's consolidated financial statements are free from material misstatement.

The audit work comprises performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The audit procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considered the Company's internal control relevant to the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. The audit work also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of General Directors, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

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

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company as at 31/12/2025, as well as its consolidated results of operations and its consolidated cash flows for the financial year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System and relevant statutory requirements regarding the preparation and presentation of consolidated financial statements.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 39 to the consolidated financial statements, which describes matters relating to obligations for specialized water surface land rental fees. As at the date of the consolidated financial statements, the Group has not recognized the additional land rental obligation for specialized water surface amounting to VND 100.71 billion, as the Group is awaiting the official conclusion from the competent State authorities regarding this matter.

Our audit opinion is not modified in respect of this matter.

Other Matter

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


Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN 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 CNDKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

VND

ASSETS	CODE	NOTES	31/12/25	31/12/24
A. CURRENT ASSETS	100		1,319,176,924,292	1,571,678,780,451
I. Cash and cash equivalents	110	4	9,870,899,708	545,243,738,078
1. Cash	111		9,870,899,708	37,488,054,568
2. Cash equivalents	112		-	507,755,683,510
II. Short-term investments	120	6	275,789,000,000	12,270,739,727
1. Held-for-trading securities	121	6.1	275,789,000,000	-
1. Held-to-maturity investments	123	-	-	12,270,739,727
III. Current accounts receivable	130		906,300,602,417	912,645,076,721
1. Short-term trade receivables	131	7	201,553,024,677	304,672,699,664
2. Short-term advances to suppliers	132	8	255,614,870,593	144,362,947,972
3. Short-term loan receivables	135	9	168,481,700,000	98,682,000,000
4. Other short-term receivables	136	10	286,764,031,070	370,749,454,254
5. Provision for doubtful short-term receivables	137		(6,113,023,923)	(5,822,025,169)
IV. Inventories	140	11	9,187,220,546	7,547,125,004
1. Inventories	141		9,187,220,546	7,547,125,004
V. Other current assets	150		118,029,201,621	93,972,100,921
1. Short-term prepaid expenses	151	5	5,255,448,491	3,279,262,275
2. Value-added tax deductible	152		112,688,526,021	90,658,207,696
3. Tax and other receivables from the State budget	153	19	85,227,109	34,630,950

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

VND

ASSETS	CODE	NOTES	31/12/25	31/12/24
B. NON-CURRENT ASSETS	200		3,116,269,714,328	
I. Long-term receivables	210		84,766,931,618	2,972,688,390,529
1. Long-term loan receivables	215	9	31,950,000,000	299,292,698,325
2. Other long-term receivables	216	10	52,816,931,618	42,000,000,000
II Fixed assets	220		1,792,625,078,837	257,292,698,325
1. Tangible fixed assets	221	12	1,657,442,917,260	1,811,439,791,893
- Cost	222		2,186,038,256,557	1,687,476,306,665
- Accumulated depreciation	223		(528,595,339,297)	2,153,335,277,439
2. Finance leases	224	13	3,446,239,126	(465,858,970,774)
- Cost	225		4,058,377,778	3,852,076,906
- Accumulated depreciation	226		(612,138,652)	4,058,377,778
3. Intangible fixed assets	227	14	131,735,922,451	(206,300,872)
- Cost	228		170,124,120,374	120,111,408,322
- Accumulated amortisation	229		(38,388,197,923)	154,997,703,374
III Long-term assets in progress	240		485,942,820,366	(34,886,295,052)
1. Construction in progress	242	15	485,942,820,366	412,037,903,998
IV. Long-term investments	250	6	719,014,136,409	412,037,903,998
1. Investments in associates, jointly controlled entities	252	6.3	233,158,119,952	391,240,191,497
2. Investment in other entities	253	6.4	483,619,396,240	232,821,853,470
3. Provision for long-term investments	254	6.4	(2,037,679,783)	156,956,017,810
4. Held-to-maturity investments	255	6.2	4,274,300,000	(2,037,679,783)
Other long-term assets	260		33,920,747,098	3,500,000,000
1. Long-term prepaid expenses	261	5	30,640,303,546	58,677,804,816
2. Deferred tax assets	262	33.3	1,737,484,517	52,143,793,370
3. Goodwill	269	16	1,542,959,035	4,109,393,122
TOTAL ASSETS	270		4,435,446,638,620	4,544,367,170,980

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

VND

ASSETS	CODE	NOTES	31/12/25	31/12/24
LIABILITIES	300		3,302,269,097,775	3,420,741,451,873
Current liabilities	310		1,381,689,610,841	1,550,907,140,316
Short-term trade payables	311	17	88,023,045,247	132,386,157,227
Short-term advances from customers	312	18	131,432,544,184	50,627,472,172
Tax and other payables to the State budget	313	19	90,142,028,972	63,478,767,366
Payables to employees	314		11,296,776,562	3,682,722,806
Short-term accrued expenses	315	20	47,546,337,623	53,373,068,785
Short-term unearned revenues	318	21	5,964,594,665	989,311,683
Short-term other payables	319	22	113,652,761,834	106,868,417,774
Short-term loan and finance lease obligations	320	23	893,629,893,543	1,139,499,594,292
Bonus and welfare fund	322		1,628,211	1,628,211
Non-current liabilities	330		1,920,579,486,934	1,869,834,311,557
Long-term trade payables	331	17	-	12,549,941,069
Long-term advances from customers	332		4,404,520,000	4,632,340,000
Long-term unearned revenues	336	21	1,363,652,583	1,363,652,583
Other long-term liabilities	337	22	65,060,204,716	51,071,180,000
Long-term loans and finance lease obligations	338	23	1,842,946,659,661	1,790,029,503,042
Deferred tax liabilities	341	33.4	6,804,449,974	10,187,694,863

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONT'D)

As at 31 December 2025

ASSETS	CODE	NOTES	31/12/25	31/12/24
OWNERS' EQUITY	400	24	1,133,177,540,845	1,123,625,719,107
Share capital	410		1,133,177,540,845	1,123,625,719,107
- Shares with voting rights	411		972,766,080,000	972,766,080,000
Share premium	411a		972,766,080,000	972,766,080,000
Other owners' capital	412		106,459,866,414	106,459,866,414
Foreign exchange differences reserve	414		18,567,770,000	18,567,770,000
Investment and development fund	417		-	69,865,775
Other funds belonging to owners' equity	418		6,749,515,451	6,749,515,451
Retained earnings	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
- Accumulated losses by the end of prior year	421a		20,107,257,805	10,653,745,023
- Losses of 2025	421b		6,991,430,450	2,395,386,880
Non-controlling interests	429		168,617,462	4,596,486,301
TOTAL ASSETS	440		4,435,446,638,620	4,544,367,170,980

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

VND

	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Revenue from sale of goods and rendering of services	01	25	759,158,087,133	709,448,759,825
Deductions	02		32,895,953	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		759,125,191,180	709,448,759,825
Cost of goods sold and services rendered	11	26	519,915,873,147	507,180,609,743
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	20		239,209,318,033	202,268,150,082
Finance income	21	27	178,818,313,157	291,745,988,328
Finance expenses	22	28	241,992,025,481	311,997,468,069
- In which: Interest expenses	23		-	251,694,078,655
Shares of profit/(loss) of associates, joint-ventures	24		336,266,482	(3,413,613,489)
Selling expenses	25		46,844,298,462	47,481,752,886
General and administrative expenses	26	29	81,666,832,086	87,753,207,092
Operating profit/(loss)	30	29	47,860,741,643	43,368,096,874
Other income	31		880,616,442	6,288,134,993
Other expenses	32	30	8,582,375,033	10,882,615,271
Other profit/(loss)	40	31	(7,701,758,591)	(4,594,480,278)
Accounting profit/(loss) before tax	50		40,158,983,052	38,773,616,596
Current corporate income tax expense	51		31,195,421,398	37,838,762,939
Deferred tax income/(expense)	52	33.1	2,437,548,133	(698,753,860)
Net profit/(loss) after tax	60	33.2	6,526,013,521	1,633,607,517
Net profit/(loss) after tax attributable to shareholders of the parent	61		6,555,974,818	1,633,607,517
Net profit/(loss) after tax attributable to non-controlling interests	62		(29,961,297)	-
Basic earnings/(loss) per share	70		-	-
Diluted earnings/(loss) per share	71	34	-	-

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



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Applying indirect method) For the year ended 31 December 2025

VND

ITEMS	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Cash Flows From Operating Activities Profit/(loss) before tax	01		40,158,983,052	38,773,616,596
Depreciation and amortisation	02		81,319,713,452	89,874,392,005
Provisions/(reversal of provisions)	03		290,998,754	(4,069,751)
Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated	04		39,261,764	(4,765,033)
(Profits)/losses from investing activities	05		(76,364,695,071)	(252,537,807,286)
Interest expenses	06		236,784,393,996	251,694,078,655
Operating profit/(loss) before changes in working capital	08		282,228,655,947	127,795,445,186
(Increase)/decrease in receivables	09		(129,135,499,678)	(129,135,499,678)
(Increase)/decrease in inventories	10		690,309,003	690,309,003
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		158,688,155,568	(59,660,747,236)
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		19,527,303,608	31,657,231,700
(Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		(275,789,000,000)	-
Interest paid	14		(248,771,061,969)	(252,245,882,292)
Corporate income tax paid	15		(38,188,909,017)	(19,897,280,029)
Other cash outflows for operating activities	17		-	(162,320,054)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(70,120,082,108)	(300,958,743,400)
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(157,753,698,541)	(131,473,620,311)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		480,271,818	1,875,258,116
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(363,359,300,000)	(470,907,576,220)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		359,278,277,672	432,504,836,493
Payments for investments in other entities (net of cash hold by entity being acquired)	25		(159,655,127,851)	(303,604,354,649)
Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash hold by entity being disposed)	26		62,872,248,000	(470.907.576.220)
Interest and dividends received	27		26,549,275,532	432.504.836.493
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		52,368,073,394	(303.604.354.649)
Drawdown of borrowings	33		1,829,455,792,784	1,766,881,751,393
Repayment of borrowings	34		(2,062,529,145,822)	(1,062,235,505,876)
Payment of principal of finance lease liabilities	35		(590,191,092)	(1,959,519,734)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Applying indirect method) For the year ended 31 December 2025

VND

ITEMS	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Net cash flows from/(used in) financing activities	40		(233,663,544,130)	702,686,725,783
Net increase/(decrease) in cash for the year	50		(535,371,679,608)	454,096,055,777
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	34		(2.062.529.145.822)	(1.062.235.505.876)
Impact of exchange rate fluctuation	61		(1,158,762)	4,765,033
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	4	9,870,899,708	545,243,738,078

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



NOTESTOTHECONSOLIDATEDFINANCIALSTATEMENTS

(These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying Consolidated Financial Statements)

1. 1. BUSINESS OPERATION CHARACTERISTICS

1.1 OWNERSHIP STRUCTURE

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ('the Company') is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to

ENTERPRISE REGISTRATION CERTIFICATE NO. 3500753423

issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the most recent amendment being the 26th, issued on 24 August 2025.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") under

THE TICKER SYMBOL VNG PURSUANT to Decision No. 149/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on 30 November 2009.

The Company's charter capital contributed in accordance with its Enterprise Registration Certificate as at 31 December 2025 is **VND 972,766,080,000**, divided into **97,276,608 shares**, with a par value of VND 10,000 per share.

ADD

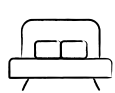
The Company's head office is located at 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

1900 55 88 55 | ttchospitality.vn

The total number of employees of the Company and its subsidiaries (the "Group") as at 31 December 2025 was **958 employees** (31 December 2024 was 958 employees).

1.2 BUSINESS SECTORS AND PRINCIPAL BUSINESS ACTIVITIES

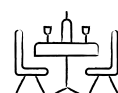
The principal activities of the Group during the current year are the provision:



of short-term accommodation services;



of short-term accommodation services; food and beverage services; restaurant and catering services;



other support services related to transportation; event organization;



operation of foreign exchange agency and travel agency services;



Trading of food products.

1.3 NORMAL BUSINESS CYCLE

The Company's normal business cycle is not more than **12 months**.

1.4 BUSSINESS STRUCTURE

As at 31 December 2025, the Company has four direct subsidiaries as follows:

As at 31 December 2025, the Company has four direct subsidiaries as follows:			AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	VOTING RIGHT PER- CENTAGE	BENEFIT PERCENT- AGE	VOTING RIGHT PER- CENTAGE	BENEFIT PERCENT- AGE
Direct subsidiaries						
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Limited Company	No. 03 - 05 - 07 Mai Anh Dao Street, Lam Vien Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Amusement park and accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC Tourist Limited Company (*)	No. 04 Pasteur Street, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC International Travel Limited Company	512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Travel services	100%	100%	100%	100%
Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited (**)	04 Nguyen Thi Minh Khai Street, Xuan Huong Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC Hue Tourist Limited Company (**)	08 Hung Vuong Street, Thuan Hoa Ward, Hue City, Vietnam	Accommodation services	0%	0%	100%	100%

(*) According to Resolution No. 17/2025/NQ-HDQT dated 20 August 2025 of the Company's Board of Directors and Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 03/2025/NQ-DHDCĐ dated 20 November 2025 of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company, approving the separation of TTC Tourism Company Limited ('TTC Tourism'). Accordingly, TTC Tourism carried out the separation to establish Binh Thuan Laundry Company Limited ('Binh Thuan Laundry') and Son Hai Binh Thuan Trading and Services Company Limited ('Son Hai Binh Thuan'), with charter capital of VND 4,050,000,000 and VND 4,550,000,000 respectively. As a result, the charter capital of TTC Tourism decreased from VND 510 billion to VND 501.4 billion. On 24 December 2025, the Board of Directors of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company approved the transfer of the entire capital contribution in Binh Thuan Laundry and Son Hai Binh Thuan.

(**) ACCORDING TO Resolutions No. 18A/2025/NQ-HDQT and 18B/2025/NQ-HDQT dated 30 September 2025 of the Board of Directors, approving the dissolution of Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited and TTC Tourism Hue Company Limited. Accordingly, TTC Tourism Hue Company Limited completed its dissolution procedures as from 25 December 2025, and Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited issued its notice of enterprise dissolution on 02 March 2026.

As at 31 December 2025, the Company has one indirect subsidiary, including:

SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	No. 466 Tran Hung Dao B, Cho Lon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Restaurant and Food & Beverage (F&B) services	91.41%	91.41%	91.41%	91.41%
Hoa Ngoc Lan Tourist and Trading Joint Stock Company (***)	Los Angeles, California, USA	Tourism support services	0%	0%	100%	100%

(***) Hoa Ngoc Lan Tourism and Trading Joint Stock Company completed its dissolution procedures in the United States on 20 December 2022 and was officially closed on 31 December 2022. On 13 February 2025, the Ministry of Planning and Investment in Vietnam approved the termination of the validity of its outbound investment registration certificate under Decision No. 401/QĐ-BKHĐT.

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

SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTI-VITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	National Road #6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia	Accommodation services	49%	49%	49%	49%
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	No. 16, Hai Ba Trung Street, An Hoi Ward, Vinh Long Province, Vietnam	Restaurant and amusement park services	34,06%	34,06%	34,06%	34,06%
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Accommodation services	48,54%	48,54%	48,54%	48,54%
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	No. 51 Hung Vuong Street, Lam Vien Ward - Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Real estate business	32,14%	32,14%	32,14%	32,14%

1.5 STATEMENTON THE COMPARABILITY OF INFORMATION IN THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The comparative figures are those in the Company's consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024, which have been audited. These figures are fully comparable with the consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

2.2. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES

2.1 APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGIMES

The accompanying Consolidated Financial Statements are presented in Vietnamese Dong (VND), based on historical cost principles and in accordance with the Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System (Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance guiding the Corporate Accounting System and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, amending and supplementing certain provisions of Circular No. 200/2014/TT-BTC), and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

2.2 FINANCIAL YEAR

The Company's financial year commences on 01 January and ends on 31 December of the calendar year. This consolidated financial statements have been prepared for the financial year ended 31 December 2025.

2.3 DECLARATION OF COMPLIANCE WITH ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING REGIMES

The Company's own financial statements are prepared and presented in compliance with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and related legal regulations on the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies adopted by the Company in the preparation of these Consolidated Financial Statements are as follows:

3.1 BASIS OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS PREPARATION

The consolidated financial statements of the Group comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the financial year ended 31 December 2025. These consolidated financial statements are prepared for the financial year ended 31 December 2025.

The consolidated financial statements are prepared on the basis of consolidating the financial statements of the Company and those of the entities controlled by the Company (subsidiaries). Control is achieved when the Company has the power to govern the financial and operating policies of the investees so as to obtain benefits from their activities.

All significant transactions and balances between the Company and its subsidiaries, and among subsidiaries, are eliminated upon consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries comprise both direct and indirect interests held through other subsidiaries. Such interests are determined based on the respective ownership percentages (direct and indirect) of each party in the subsidiaries, unless otherwise agreed. In cases where there is a difference between the ownership percentage stated in the business registration certificate and the actual contributed capital, the ownership interest is determined in accordance with the company's charter or based on agreement among the parties.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are presented in the consolidated balance sheet as a separate line item within equity.

The share of non-controlling interests in the Company's results is also presented as a separate line item in the consolidated statement of profit or loss.

Investment in associates

An associate is a company in which the Company has significant influence but is neither a subsidiary nor a joint venture of the Company. Significant influence is the power to participate in the

financial and operating policy decisions of the investee but does not include control or joint control over those policies.

If the acquisition of a subsidiary does not constitute a business combination, the transaction is accounted for as an acquisition of a group of assets and liabilities. The purchase price is allocated to the identifiable assets and liabilities based on their respective fair values, and no goodwill or deferred income tax is recognised.

The operating results, assets and liabilities of associates are incorporated in the financial statements using the equity method. Investments in associates are presented in the balance sheet at cost, adjusted for changes in the Company's share of the net assets of the associates after the acquisition date. Losses of an associate in excess of the Company's investment in that associate (including any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate) are not recognised.

Joint venture investments

Joint ventures are contractual arrangements whereby the Company and the venturers undertake an economic activity subject to joint control. Joint control is defined as the contractually agreed sharing of control over strategic decisions relating to the financial and operating policies of the joint venture, which requires unanimous consent of the parties sharing control.

In the case where a venturer directly conducts business activities under joint venture agreements, its contributions to jointly controlled assets and any jointly incurred liabilities together with other venturers arising from the joint venture's operations are recognised in the Company's financial statements accordingly and classified based on the nature of the underlying transactions. Liabilities and expenses directly related to the venturer's share in the jointly controlled assets are accounted for on an accrual basis. Income from the sale or use of the share of products derived from the joint venture's operations and the expenses to be borne are recognised when it is probable that the economic benefits associated with these transactions will flow to or from the Company and such benefits can be measured reliably.

Joint venture arrangements that involve the establishment of a separate business entity in which the venturers have interests are referred to as jointly controlled entities. The Company accounts for its interests in jointly controlled entities using the equity method.

Any goodwill arising from the acquisition of the Company's interest in a jointly controlled entity is accounted for in accordance with the Company's accounting policy for goodwill arising on the acquisition of an associate.

Goodwill

Goodwill in the Consolidated Financial Statements represents the excess of the business combination purchase price over the Company's share of the total fair value of the assets, liabilities, and contingent liabilities of the subsidiary as of the acquisition date. Goodwill is classified as an intangible asset and is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life of 10 years.

When a subsidiary is disposed of, any remaining unamortized goodwill is included in the gain or loss from the sale of the subsidiary.

3.2 ACCOUNTING ESTIMATES

The preparation of consolidated financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities and assets and the disclosure of contingent liabilities and assets at the date of the consolidated financial statements, as well as the reported amounts of revenue and expenses during the accounting period. Actual results may differ from those estimates and assumptions.

3.3 APPLICABLE EXCHANGE RATES IN ACCOUNTING

Foreign currency transactions are translated at the actual exchange rate prevailing on the transaction date. Exchange differences arising from these transactions are recognized as income or expenses in the consolidated income statement.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies as of the consolidated balance sheet date are translated at the buying and selling exchange rates of the bank where the Company regularly transacts at the consolidated balance sheet date.

Foreign currencies deposits in banks as of the consolidated balance sheet are translated at the buying rate of the commercial bank where the Company hold a foreign currency account. Exchange differences arising from this translation are recognized as income or expenses in the consolidated income statement.

3.4 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, cash in transit, demand deposits, and other short-term investments with an original maturity of no more than three months, which are highly liquid. Highly liquid items are those that are readily convertible to a known amount of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value.



3.5 FINANCIAL INVESTMENTS

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the intention and ability to hold until maturity. Held-to-maturity investments include:

Term deposits with banks (including treasury bills and promissory notes), bonds, redeemable preference shares that the issuer is obliged to repurchase at a specified future date, and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognised from the acquisition date and initially measured at purchase price plus any directly attributable transaction costs. Interest income from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognised in the consolidated statement of profit or loss on an accrual basis. Interest received in advance, prior to the Company's acquisition, is deducted from the cost of the investment at the acquisition date.

Held-to-maturity investments are measured at cost less provision for investment impairment.

When there is conclusive evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the loss can be reliably determined, the loss is recognised in finance expenses for the period and directly deducted from the carrying amount of the investment.

Loans

Loans are measured at cost less provision for doubtful debts.

Provision for doubtful debts of loans is made based on the estimated potential losses that may occur.

Investment in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise equity investments in which the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee.

Such investments are initially recognised at cost, including the purchase price or contributed capital plus directly attributable transaction costs. Dividends and profits relating to periods prior to the acquisition are deducted from the carrying amount of the investment. Dividends and profits relating to periods after the acquisition are recognised as income. Share dividends are recognised only by tracking the increase in the number of shares held, without recognising the value of the shares received or recognising them at par value (except for state-owned enterprises, which apply the prevailing regulations).

A provision for impairment of investments in equity instruments of other entities is made at the reporting date when there is evidence that such investments have declined below cost.

Increases or decreases in the provision for impairment of investments in equity instruments of other entities required at the reporting date are recognised in finance costs.

3.6 ACCOUNTS RECEIVABLE

Receivables are presented at their carrying amount less the provision for doubtful debts. The classification of receivables is carried out based on the following principles:

- ▶ Represent receivables of a commercial nature arising from sale and purchase transactions between the Company and independent customers, including receivables from consigned export sales to other entities.
- ▶ Represent receivables from dependent units without legal entity status that are accounting subsidiaries of the Company.

The allowance for doubtful receivables represents the portion of receivables that the Company expects to be uncollectible at the reporting date. Any increase or decrease in the allowance for doubtful receivables at the reporting date is recognised in administrative expenses.

3.7 INVENTORIES

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined on a weighted-average basis and includes all costs of purchase, costs of conversion, and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price of the inventories in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

The cost of inventories is determined using the weighted-average method. Inventories are

accounted for using the perpetual inventory system.

The Company's provision for decline in value of inventories is made for the estimated loss attributable to impairment (obsolescence, damage, deterioration, etc.) of inventories owned by the Company, based on evidence of impairment existing at the financial year-end.

Increases or decreases in the provision for decline in value of inventories are recognized in cost of goods sold for the year.

3.8 TANGIBLE AND INTANGIBLE FIXED ASSETS

Property, plant and equipment and intangible assets are initially recognised at cost. During their use, property, plant and equipment and intangible assets are carried at cost, accumulated depreciation/amortisation and net book value.

The cost of fixed assets comprises the purchase price and directly attributable costs necessary to bring the assets to their intended use.

Subsequent expenditures are capitalised only when it is probable that they will result in future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset. Other expenditures that do not meet these criteria are recognised as expenses in the year.

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The useful lives are as follows:

Asset Group	Useful Life (Years)
Land use rights	12 - 39
Buildings and structures	08 - 50
Machinery and equipment	03 - 20
Transportation and transmission equipment	08 - 10
Management equipment and tools	03 - 10
Management software	03
Other fixed assets	03 - 25

Land use rights are recognised as intangible assets, representing the value of land use rights acquired or leased by the Company. Prepaid land lease payments for land lease contracts that have been granted a Land Use Rights Certificate are recognised as intangible assets in accordance with Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013, which provides guidance on the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45").

The useful life of land use rights is assessed as either indefinite or definite. Accordingly, land use rights with a definite term represent prepaid land lease payments and are amortised over the remaining lease term, while land use rights with an indefinite term are not amortised.

Disposal

Gains or losses arising from the disposal of fixed assets are determined as the difference between the disposal proceeds from and the carrying amount of the assets and are recognized as income or expenses in the consolidated income statement.

3.9 WORK IN PROGRESS

Construction in progress consists of fixed assets under procurement and construction that have not yet been completed as at the financial year-end and are recognized at cost. These costs include all expenditures necessary to bring the assets to their intended condition and location, including construction costs, equipment costs, and other related costs in accordance with the Company's accounting policies. These costs will be transferred to the historical cost of fixed assets at provisional values (if the final settlement has not yet been approved) when the assets are handed over and put into use.

3.10 OPERATING LEASE

Prepaid expenses consist of short-term or long-term prepaid costs and tools and supplies issued for use, which represent actual expenditures incurred but relating to the operating results of multiple accounting periods, and are amortized over the period of prepayment or the period during which the corresponding economic benefits arising from such costs are generated.

3.11 BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

Borrowings and finance lease liabilities are recognised based on receipts, bank documents, promissory notes, and loan and finance lease agreements.

Borrowings and finance lease liabilities are monitored by counterparty, maturity, and original currency. At the reporting date, borrowings due for repayment within 12 months or within the next operating cycle are classified as current borrowings, while those with maturities exceeding 12 months or one operating cycle are classified as non-current borrowings. Foreign currency borrowings are tracked in detail by original currency.

3.12 BORROWING COSTS

Borrowing costs comprise interest expenses and other costs incurred in connection with borrowings.

Borrowing costs are recognised as finance costs in the year in which they are incurred, except where they are capitalised in accordance with the accounting standard on "Borrowing Costs". Accordingly, borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalised as part of the cost of those assets until such assets are ready for use or sale. Income arising from the temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the related assets. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, borrowing costs are capitalised even if the construction period is less than 12 months.

3.13 LIABILITIES

Liabilities are classified based on their nature as follows:

- ▶ Trade payables, comprising amounts payable of a commercial nature arising from the purchase of goods and services;
- ▶ Other payables, comprising amounts payable that are non-commercial in nature and not related to the purchase of goods and services.

Liabilities are classified as current or non-current in the balance sheet based on the remaining term from the balance sheet date to their settlement date.

3.14 ACCRUED EXPENSES

Accrued expenses include amounts payable for goods and services received from suppliers during the period but not yet paid due to the absence of invoices or insufficient accounting documents, and are recognised in the operating expenses for the year.

3.15 EQUITY

Contributed capital

Contributed capital is recognised based on the actual amount contributed.

Other capital is formed from retained earnings, revaluation of assets, and the residual value being the difference between the fair value of donated, gifted or sponsored assets and related taxes payable (if any).

Share premium

Share premium is recognised as the difference between the issue price and the par value of shares upon initial issuance or additional issuance; the difference between the reissuance price and the carrying amount of treasury shares; and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to additional share issuance and reissuance of treasury shares are deducted from share premium.

3.16 PROFIT DISTRIBUTION

LProfit after tax (PAT) may be distributed to the owners after appropriation to reserves in accordance with the Company's charter and the provisions of Vietnamese law. Dividends are recognised as a liability in the Balance Sheet after approval by the General Meeting of Shareholders through the resolution of the annual General Meeting of Shareholders. Dividends payable to shareholders are monitored and recognised for each specific shareholder following the dividend distribution announcement of the Company's Board

of Directors and the record date announcement of the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

3.17 REVENUE AND INCOME RECOGNITION

Revenue from sale of goods

Revenue from the sale of goods and finished products is recognized when all five (5) of the following conditions are met:

- ▶ The Group has transferred the significant risks and rewards associated with ownership of the products or goods to the buyer;
- ▶ The Company no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership of the goods, nor effective control over the goods sold;
- ▶ Revenue can be measured reliably. When the contract provides the buyer with the right to return the purchased products or goods under specific conditions, revenue is recognised only when such conditions no longer exist and the buyer no longer has the right to return the products or goods (except where the customer retains the right to return goods by way of exchange for other goods or services);
- ▶ The Company has obtained or will obtain the economic benefits from the sales transaction; and
- ▶ The costs relating to the sales transaction can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

- ▶ Revenue from rendering of services is recognised when all of the following conditions are satisfied:
- ▶ The revenue can be measured reliably;
- ▶ It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- ▶ The stage of completion of the transaction at the balance sheet date can be determined;
- ▶ The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Financial income

Revenue arising from interest, dividends, profit distributions and other financial income is recognised when both of the following conditions are satisfied:

- ▶ It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- ▶ The revenue can be measured reliably.

Dividends and profit distributions are recognised when the Company's right to receive such distributions is established.

Operating lease income

Revenue from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term. Rental income received in advance for multiple periods is allocated to revenue in accordance with the lease term.

3.18 COST OF GOODS SOLD

Cost of goods sold reflects the cost of products, goods, and services that have been sold or rendered during the year. The cost of transferred real estate is determined based on estimated costs derived from the initially approved total investment and subsequent approved adjustments of the projects, as well as other actual costs directly related to the investment and construction of the real estate.

3.19 TAXATION

Corporate income tax

Corporate income tax (if any) represents the aggregate amount of current tax payable and deferred tax.

The current tax payable is calculated based on taxable income for the year. Taxable income differs from net profit as reported in the statement of profit or loss because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (including tax losses carried forward, if any), and it further excludes items that are not taxable or not deductible.

Deferred income tax

Deferred income tax is determined for temporary differences at the end of the financial year between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements.

- ▶ Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences;
- ▶ Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carry forward tax losses, and unused tax incentives, to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which they can be utilised.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at the end of the financial year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred income tax assets are reassessed at the end of the financial year and recognised when it becomes probable that sufficient taxable profit will be available to utilise such deferred tax assets.

Deferred income tax is calculated using the tax rates expected to apply when the asset is realised or the liability is settled, based on tax laws enacted at the end of the financial year.

Similar to current tax, deferred income tax is recognised in the statement of profit or loss, except when it relates to items

recognised directly in equity, in which case the deferred tax is also recognised in equity.

The Company offsets deferred income tax assets and deferred income tax liabilities only when:

- ▶ It has a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities; and
- ▶ The deferred taxes relate to the same taxation authority and the same taxable entity.

3.20 RELATED PARTIES

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

- ▶ Enterprises that have control over, or are controlled directly or indirectly through one or more intermediaries, or are under common control with the Company. This includes the parent company, fellow subsidiaries within the Group, joint ventures, jointly controlled entities, and associates.
- ▶ Individuals who directly or indirectly hold voting rights in the reporting enterprises, leading to significant influence over the enterprise, and key management personnel who have the authority and responsibility for planning, directing, and controlling the Company's activities, including close family members of such individuals.
- ▶ Enterprises in which the individuals mentioned above hold direct or indirect voting rights or have significant influence over the enterprise.

When considering each related-party relationship, the substance of the relationship is given priority over merely its legal form. Accordingly, all balances and transactions with related parties during the financial year ended 31 December 2025 are presented by the Company in the notes below.

3.21 SEGMENT INFORMATION

A business segment is a distinguishable component engaged in providing individual products or services, or a group of related products or services, that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component engaged in providing products or services within a particular economic environment that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments. The Company's operations are not affected by geographical or customer-related factors. Accordingly, the Company has determined that there are no geographical segments for its overall operations.

The Company's principal business activities are real estate operations (including the purchase, sale, construction and leasing of real estate) within Vietnam. During the year, other business activities accounted for an insignificant proportion of the Company's total revenue (less than 10%) and operating results. Therefore, in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 28 – Segment Reporting, the Company is not required to prepare and present segment financial statements. The financial information presented in the consolidated balance sheet as at 31 December 2025 and the revenue and expenses presented in the consolidated statement of profit or loss for the financial year ended 31 December 2025 mainly relate to the Company's principal business activities.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
Cash	430,745,738	729,746,268
Cash at bank	9,056,876,143	36,414,572,624
Time deposits at banks	-	507,755,683,510
Cash in transit	383,277,827	343,735,676
Total	9,870,899,708	545,243,738,078

5. EXPENSES PREPAID

	VND	
	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
a) Short-term	5,255,448,491	3,279,262,275
Tools and supplies	2,245,915,400	1,649,341,748
Fixed asset maintenance and repairs	1,012,486,111	646,657,756
Insurance premiums	253,521,552	461,253,236
Other	1,743,525,428	522,009,535
b) Long-term	30,640,303,546	52,143,793,370
Tools and supplies	25,549,947,499	42,924,727,581
Goodwill arising from the merger with Binh Thuan Tourist Joint Stock Company	-	1,726,204,752
Land lease expenses	-	3,195,265,639
Major repair costs of fixed assets pending	3,570,454,909	4,163,209,889
Other	1,519,901,138	134,385,509
Total	35,895,752,037	55,423,055,645

6. FINANCIAL INVESTMENT

6.1 TRADING SECURITIES

	AS AT 01/01/2025			AS AT 01/01/2025			VND
	HISTORICAL COST	FAIR VALUE	PROVISION	HISTORICAL COST	FAIR VALUE	PROVISION	
Total value of shares	275,789,000,000	(**)	-	-	-	-	
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company (*)	275,789,000,000	(**)	-	-	-	-	
Total	275,789,000,000	(**)	-	-	-	-	

(*) In 2025, the Group acquired 7,900,000 shares, equivalent to a 5.79% interest in Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company, for the purpose of temporary holding and short-term trading.

(**) The fair value of this investment has not been formally assessed and determined as at 31 December 2025 due to insufficient available market information. However, based on the current operating performance of the investee, the Company's Board of General Directors believes that the fair value of this investment exceeds its carrying amount as at 31 December 2025.

6.2 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

These represent term deposits placed with joint stock commercial banks with remaining maturities of over 12 months, bearing interest rates ranging from 3.88% per annum to 5.6% per annum (01 January 2025: 5.2% per annum).

As at 31 December 2025, all of these deposits have been pledged as collateral for borrowings from commercial banks (Note 23).

6.3 INVESTMENTS IN ASSOCIATES

	AS AT 01/01/2025			AS AT 01/01/2025			VND
	HISTORICAL COST	SHARE OF PROFIT/LOSS IN ASSOCIATES	CARRYING AMOUNT UNDER THE EQUITY METHOD	HISTORICAL COST	CARRYING AMOUNT UNDER THE EQUITY METHOD	CARRYING AMOUNT UNDER THE EQUITY METHOD	
Investments in joint ventures and associates	243,477,025,727	(10,318,905,775)	233,158,119,952	243,477,025,727	(10,655,172,257)	232,821,853,470	
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	24,772,623,055	(17,217,677,230)	7,554,945,825	24,772,623,055	(15,647,236,006)	9,125,387,049	
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	43,270,650,530	(5,059,559,310)	38,211,091,220	43,270,650,530	(1,353,930,813)	41,916,719,717	
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	5,016,947,142	9,623,126,635	14,640,073,777	5,016,947,142	4,678,847,999	9,695,795,141	
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	170,416,805,000	2,335,204,130	172,752,009,130	170,416,805,000	1,667,146,563	172,083,951,563	
Total	243,477,025,727	(10,318,905,775)	233,158,119,952	243,477,025,727	(10,655,172,257)	232,821,853,470	

Details of share of profit or loss in joint ventures and associates:

	VINAGOLF ANGKOR TOURISM JOINT STOCK COMPANY	BEN TRE TOURIST JOINT STOCK COMPANY	LAM DONG FORESTRY INDUSTRY JOINT STOCK COMPANY	THANH BINH TOURIST JOINT STOCK COMPANY	TOTAL
Investment at cost					
As at 01/01/2025	24,772,623,055	43,270,650,530	5,016,947,142	170,416,805,000	243,477,025,727
As at 31/12/2025	24,772,623,055	43,270,650,530	5,016,947,142	170,416,805,000	243,477,025,727
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
As at 01/01/2025	(15,647,236,006)	(1,353,930,813)	4,678,847,999	1,667,146,563	(10,655,172,257)
Share of profit (loss) from associates	(1,570,441,224)	(3,705,628,497)	4,944,278,636	668,057,567	336,266,482
As at 31/12/2025	(17,217,677,230)	(5,059,559,310)	9,623,126,635	2,335,204,130	(10,318,905,775)
Net book value					
As at 01/01/2025	9,125,387,049	41,916,719,717	9,695,795,141	172,083,951,563	232,821,853,470
As at 31/12/2025	7,554,945,825	38,211,091,220	14,640,073,777	172,752,009,130	233,158,119,952

6.4 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

VND

	VOTING RIGHTS RATIO %	AS AT 31/12/2025		VOTING RIGHTS RATIO %	AS AT 01/01/2025	
		COST	PROVISION (*)		COST	PROVISION (*)
Investments in other companies		483,619,396,240	(2,037,679,783)		156,956,017,810	(2,037,679,783)
Tan Son Nhat Investment and Development Joint Stock Company	17.92%	112,621,000,000		17.90%	112,621,000,000	
Clean Energy Ninh Thuan Joint Stock Company	14.20%	35,463,176,175	-	14.20%	35,463,176,175	-
Nui Ta Cu Tourism Joint Stock Company	4.19%	6,712,351,852	-	4.19%	6,712,351,852	-
Dong Thuan Tourism Joint Stock Company	3.39%	2,037,679,783	(2,037,679,783)	3.39%	2,037,679,783	(2,037,679,783)
Sai Gon Nam Trung Bo Beer Trading Joint Stock Company	0.20%	121,810,000	-	0.20%	121,810,000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	7.10%	326,663,378,430	-	0.00%	-	-
Total		483,619,396,240	(2,037,679,783)	-	156,956,017,810	(2,037,679,783)

(i) Toan Hai Van Joint Stock Company ("Toan Hai Van") operates under Enterprise Registration Certificate No. 1701024018, with its 29th amended registration issued on 21 November 2025 by the Department of Planning and Investment of An Giang Province. In 2025, the Group completed the acquisition of Toan Hai Van shares for an amount of VND 326,663,378,430, equivalent to an ownership and voting interest of 7.1% of its charter capital.

The Company has not determined the fair value as at the end of the financial period because current regulations do not provide specific guidance on the fair value determination of financial investments. The fair value of these investments may differ from their carrying amount; however, based on the current operating performance of these companies, the Board of General Directors believes that their fair value is higher than the carrying amount of these investments as at the financial year-end.

7. TRADE RECEIVABLES

VND

		AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
		VALUE	PROVISION	VALUE	PROVISION
a) Short-term		201,553,024,677	(1,493,671,354)	304,672,699,664	(1,326,960,350)
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company		35,343,200,000	-	22,348,350,000	-
Ms. Ta Thi Phuong Trang (I)		70,000,000,000	-	-	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		31,529,690,000	-	-	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company		19,935,162,000	-	190,351,233,000	-
Nguyen Kim Danang Trading Joint Stock Company		-	-	24,535,000,000	-
Other		44,744,972,677	(1,493,671,354)	67,438,116,664	(1,326,960,350)
b) Long-term		-	-	-	-
Total		201,553,024,677	(1,493,671,354)	304,672,699,664	(1,326,960,350)

Trade receivables from related parties: Details are presented in Note 36

(i) The receivable from Ms. Phuong Trang arises from the capital transfer agreements of Son Hai Binh Thuan Trading and Services Company Limited and Binh Thuan Laundry Company Limited, amounting to VND 55,000,000,000 and VND 15,000,000,000, respectively, representing 100% of the contributed capital. As at the date of issuance of this Report, the receivable has been fully collected.

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

		AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
		VALUE	PROVISION	VALUE	PROVISION
Mount Ta Cu Touist Joint Stock Company		50,522,991,042	-	51,159,502,208	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		37,059,343,639	-	5,589,756,128	-
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company		24,540,000,000	-	-	-
Palace Binh Thuan Company Limited		33,290,407,131	-	20,000,000,000	-
Bentre Tourist Joint Stock Company		62,832,750,649	-	26,849,019,327	-
Toan Thinh Phat Construction Technical Company Limited		10,211,011,043	-	-	-
Other		37,158,367,089	(2,392,025,000)	40,764,670,309	(2,267,737,250)
Total		255,614,870,593	(2,392,025,000)	144,362,947,972	(2,267,737,250)

Advances to suppliers – related parties: Details are presented in Note 36

9. LOAN RECEIVABLES

VND

		AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
		VALUE	PROVISION	VALUE	PROVISION
a) Short-term		168,481,700,000	-	98,682,000,000	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company (I)		64,381,700,000	-	58,594,000,000	-
Toan Hai Van Joint Stock Company (I)		15,500,000,000	-	15,500,000,000	-
Bentre Tourist Joint Stock Company (I)		2,100,000,000	-	8,088,000,000	-
Ms. Trieu Phi Yen (2)		16,500,000,000	-	16,500,000,000	-
Ms. Vo Thi Bong (3)		70,000,000,000	-	-	-
b) Long-term		31,950,000,000	-	42,000,000,000	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company (I)		31,950,000,000	-	42,000,000,000	-
Total		200,431,700,000	-	140,682,000,000	-

Other receivables from related parties: Details are presented in Note 36

(1) These are unsecured loans granted to the companies, including short-term loans with interest rates ranging from 9.5% to 12.5% per annum, and long-term loans with an interest rate of 12.06% per annum. Details are presented in Note 36;

(2) This is the loan granted by Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company to Ms. Trieu Phi Yen under Loan Agreement No. 219/2020/HĐ-TTCT dated 02 September 2020 and Appendix No. 05, with a loan amount of VND 16,500,000,000 and an interest rate of 10.6% per annum. The loan is secured by 2,500,000 shares owned by Ms. Trieu Phi Yen in Toan Hai Van Joint Stock Company;

(3) Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co., Ltd – a subsidiary of the Company, granted a loan to Ms Vo Thi Bong under the Contract dated 14 November 2025, with an interest rate of 9% per annum and a loan term of 12 months from the date the borrower receives the debt.

This loan is guaranteed by Guarantee Agreement No. 1325/BAOLANH/VTB-TTCLD dated 31 December 2025 between Ms Vo Thi Bong, Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co., Ltd and Thanh Thanh Nam Joint Stock Company. Accordingly, Thanh Thanh Nam Joint Stock Company uses a prepayment amounting to VND 70,000,000,000 to Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co., Ltd under the Deposit Agreement dated 07 November 2025 to guarantee all arising obligations of Ms Vo Thi Bong.

10. OTHER RECEIVABLES

VND

	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
	VALUE	PROVISION	VALUE	PROVISION
a) Short-term	286,764,031,070	(2,227,327,569)	370,749,454,254	(2,227,327,569)
Deposits (i)	118,729,839,200	-	229,629,705,122	-
Advances to employees	65,163,122,298	-	46,007,582,677	-
Collections and payments on behalf	46,460,507,164	-	44,343,292,686	-
Interest receivable	27,796,500,483	-	30,701,220,206	-
Revenue under Business Cooperation Contracts	6,770,380,159	-	15,252,550,834	-
Other	21,843,681,766	(2,227,327,569)	4,815,102,729	(2,227,327,569)
b) Long-term	52,816,931,618	-	257,292,698,325	-
Capital contributions under Business Cooperation Contracts (ii)	34,750,000,000	-	34,750,000,000	-
Security deposits and guarantees	18,066,931,618	-	-	-
Receivable deposits	-	-	30,570,859,895	-
Deposits for share transfer	-	-	191,971,838,430	-
Total	339,580,962,688	(2,227,327,569)	628,042,152,579	(2,227,327,569)

Other receivables from related parties: Details are presented in Note 36

(i) Balances at the end of the financial year include:

- Deposits with a total value of VND 80,380,000,000 to individuals for the purchase of shares in companies for investment purposes. As at the current date, the Company has liquidated the deposit agreements and the deposits will be fully refunded within 90 days from 27 March 2026;
- A deposit with a total value of VND 13,000,000,000 under Deposit Agreement No. 47/2019/HDC-THV dated 4 June 2019 and the addendum dated 1 June 2020 between the Group and Toan Hai Van Joint Stock Company ("Toan Hai Van") for the transfer of land use rights of the Vinh Dam Project, which is currently under construction. As at the date of issuance of the financial statements, the entire deposit has been refunded in accordance with the agreement liquidation minutes dated 22 December 2025 between the parties.
- A deposit with a total value of VND 12,440,039,200 under the Sale and Purchase Commitment Agreement between the Company and Ngoc Lan Health Care Co., Ltd dated 28 June 2024 and Addendum No. 01 dated 27 June 2025 for the transfer of 459,600 shares, equivalent to a 4.64% ownership interest in Thanh Binh Tourist Joint Stock Company.

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

11. INVENTORIES

VND

	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
	VALUE	PROVISION	VALUE	PROVISION
Raw materials	5,093,846,653	-	5,082,577,977	-
Merchandise	1,377,959,552	-	1,207,801,230	-
Tools and supplies	1,420,099,967	-	939,638,094	-
Work in progress	1,274,869,611	-	286,063,112	-
Finished goods	20,444,763	-	31,044,591	-
Total	9,187,220,546	-	7,547,125,004	-

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	BUILDINGS AND STRUCTURES	MACHINERY AND EQUIPMENT	TRANSPORTATION, TRANSMISSION	OFFICE EQUIPMENT	OTHER	TOTAL
HISTORICAL COST						
As at 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
Purchase in the year	62,489,124,097	3,073,758,611	1,528,114,800	89,000,000	2,364,159,000	69,544,156,508
Completed construction in progress (CIP)	89,500,000	-	-	-	-	89,500,000
Disposals	-	(181,630,801)	(2,993,000,000)	-	(289,932,886)	(3,464,563,687)
Internal transfers	-	(49,456,638)	-	-	-	(49,456,638)
Reclassification	(68,420,563,654)	(8,427,327,377)	-	6,726,978,425	49,730,671,655	(20,390,240,951)
Disposal of subsidiary	(4,923,452,416)	(6,693,629,026)	(1,409,334,672)	-	-	(13,026,416,114)
As at 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
ACCUMULATED DEPRECIATION						
As at 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)
Depreciation for the year	(61,167,988,007)	(7,098,401,254)	(3,770,274,770)	(363,816,577)	(3,267,620,077)	(75,668,100,685)
Disposals	-	163,841,661	1,671,091,622	-	228,710,538	2,063,643,821
Reclassification	16,109,496,079	4,168,795,441	(212,924,640)	(5,752,457,913)	(13,013,633,048)	1,299,275,919
Disposal of subsidiary	4,803,220,982	3,594,775,291	1,170,816,149	-	-	9,568,812,422
As at 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)
NET BOOK VALUE						
As at 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
As at 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

The cost of property, plant and equipment that have been fully depreciated but are still in use as at 31 December 2025 amounts to VND 90,192,903,129 (as at 01 January 2025 amounts to VND 91,632,186,969).

The carrying amount as at 31 December 2025 of property, plant and equipment pledged as collateral for borrowings is VND 1,377,736,435,396.



13. FINANCE LEASES

	MACHINERY AND EQUIPMENT	TOTAL
VND		
HISTORICAL COST		
As at 01/01/2025	4,058,377,778	4,058,377,778
As at 31/12/2025	4,058,377,778	4,058,377,778
ACCUMULATED DEPRECIATION		
As at 01/01/2025	(206,300,872)	(206,300,872)
Depreciation for the year	(405,837,780)	(405,837,780)
As at 31/12/2025	(612,138,652)	(612,138,652)
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2025	3,852,076,906	3,852,076,906
As at 31/12/2025	3,446,239,126	3,446,239,126

TTC Tourist Company Limited, a subsidiary of the Group, is currently leasing equipment under a finance lease agreement with Vietcombank Leasing Company Limited – Ho Chi Minh City Branch. Under the terms of the finance lease agreement, the Group has the option to purchase the leased assets upon expiry of the lease term or upon early settlement of the lease obligations. Commitments relating to future lease payments under the finance lease agreement are presented in Note 23.3.

14. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	LAND USE RIGHTS	COMPUTER SOFTWARE	OTHER	TOTAL
VND				
HISTORICAL COST				
As at 01/01/2025	137,645,730,498	15,898,112,952	1,453,859,924	154,997,703,374
Purchase in the year	-	307,620,000	-	307,620,000
Decrease due to liquidation of a subsidiary	-	(190,000,000)	-	(190,000,000)
Reclassification	17,310,200,000	-	-	17,310,200,000
Disposal of a subsidiary	(2,251,403,000)	(50,000,000)	-	(2,301,403,000)
As at 31/12/2025	152,704,527,498	15,965,732,952	1,453,859,924	170,124,120,374
ACCUMULATED AMORTISATION				
As at 01/01/2025	(29,060,847,837)	(5,374,940,322)	(450,506,893)	(34,886,295,052)
Amortisation for the year	(2,987,401,855)	(1,497,676,328)	(67,565,508)	(4,552,643,691)
Decrease due to liquidation of a subsidiary	-	190,000,000	-	190,000,000
Disposal of a subsidiary	874,074,150	(13,333,330)	-	860,740,820
As at 31/12/2025	(31,174,175,542)	(6,695,949,980)	(518,072,401)	(38,388,197,923)
NET BOOK VALUE				
As at 01/01/2025	108,584,882,661	10,523,172,630	1,003,353,031	120,111,408,322
As at 31/12/2025	121,530,351,956	9,269,782,972	935,787,523	131,735,922,451

The cost of property, plant and equipment that have been fully depreciated but are still in use as at 31 December 2025 amounts to VND 2,729,449,268 (as at 01 January 2025 amounts to VND 2,882,263,268). The carrying amount as at 31 December 2025 of property, plant and equipment pledged as collateral for borrowings amounts to VND (as 47,975,000,531).

15. LONG-TERM CONSTRUCTION IN PROGRESS

	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
VND		
Long-term construction in progress	485,942,820,366	412,037,903,998
Acquisition of fixed assets	19,909,396,599	-
Project for the merger of three tourist areas: Doi Dung Anh – Doi Mong Mo – Valley of Love (I)	407,411,931,662	380,946,232,831
Compensation costs	143,356,438,000	143,356,438,000
Land lease expenses	113,702,706,506	104,499,088,146
Planning costs	56,598,279,997	35,202,932,542
Consultancy expenses	45,210,827,599	44,997,417,599
Borrowing costs	38,930,430,283	12,412,202,908
Payroll expenses	15,696,767,723	8,396,770,254
Other expenses	8,535,577,147	22,806,094,387
Investment project in Doc Let Tourist Area	33,477,889,952	-
Renovation project of TTC Hotel Phan Thiet	12,725,388,446	22,806,094,387
Other	12,418,213,707	8,285,576,780
TOTAL	485,942,820,366	412,037,903,998

(I) Project details:

- Project name: Thong Nhat Hill Ecotourism and Resort Project; Investor: Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited;
- Project objective: To develop a high-end ecological and resort tourism area together with entertainment activities, ensuring the preservation of the natural landscape and traditional architectural features of Da Lat City;
- Project location: Thong Nhat Hill, Thanh Mau Street and Mai Anh Dao Street, Lam Vien Ward – Da Lat City, Lam Dong Province;
- Planned area: 70.5343 hectares; Initial total investment capital: VND 497,770,000,000, including Investor's equity of VND 194,638,000,000 and loan capital of VND 303,132,000,000;
- Project operation duration: 50 years from 10 October 2008;
- Investment implementation schedule: From 2008 to 02 June 2024. This schedule was extended by 24 months under Official Letter No. 3888/UBND-ĐC dated 02 June 2022 and Official Letter No. 4688/UBND-VX2 dated 28 June 2022 of the Provincial People's Committee;
- Under Decision No. 04/2026/QĐ-TTCLĐ dated 19/01/2026, the Company is submitting to the Lam Dong Department of Finance for approval of the investment policy adjustment, which includes adjusting the project scale, increasing the investment capital from VND 497,770,000,000 to VND 1,715,000,000,000 (Investor's equity: VND 514,500,000,000, Loans: VND 1,200,500,000,000) and dividing the investment into 02 phases, with the execution period from January 2026 to December 2028. As at the date of this consolidated financial statement, the Company is working with relevant Departments and agencies regarding the aforementioned investment policy adjustment.

16. GOODWILL

	AS AT 31/12/2025	DECREASE DUE TO DISSOLUTION IN THE YEAR	ALLOCATION IN THE YEAR	AS AT 01/01/2025
VND				
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	253,217,444	-	(377,690,074)	630,907,518
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	1,289,741,591	-	(315,441,222)	1,605,182,813
Hoa Ngoc Lan Tourist and Trading Joint Stock Company	-	(188,527,993)	-	188,527,993
TOTAL	1,542,959,035	(188,527,993)	(693,131,296)	2,424,618,324

VND

17. TRADE PAYABLES

	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
	VALUE	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED	VALUE	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED
a) Short-term	88,023,045,247	88,023,045,247	132,386,157,227	132,386,157,227
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	25,007,000,000	25,007,000,000	32,993,003,095	32,993,003,095
Imperial Hotel Corporation	11,049,941,069	11,049,941,069	-	-
Techcom Securities Joint Stock Company	-	-	9,250,000,000	9,250,000,000
Other	51,966,104,178	51,966,104,178	90,143,154,132	90,143,154,132
b) Long-term	-	-	12,549,941,069	12,549,941,069
Imperial Hotel Corporation	-	-	12,549,941,069	12,549,941,069
Total	88,023,045,247	88,023,045,247	144,936,098,296	144,936,098,296

Trade payables to related parties: Details are presented in Note 36

18. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

VND

	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
	VALUE	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED	VALUE	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED
a) Short-term	131,432,544,184	131,432,544,184	50,627,472,172	50,627,472,172
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	70,000,000,000	70,000,000,000	-	-
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	7,365,337,000	7,365,337,000	12,927,301,370	12,927,301,370
Mount Ta Cu Touist Joint Stock Company	5,917,659,622	5,917,659,622	9,550,841,110	9,550,841,110
Bien Hoa Consumer Joint Stock Company	5,664,522,000	5,664,522,000	10,309,726,027	10,309,726,027
Ms. Huynh Thi Xuan Chinh	-	-	4,495,700,000	4,495,700,000
Other	42,485,025,562	42,485,025,562	13,343,903,665	13,343,903,665
b) Long-term	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
Total	131,432,544,184	131,432,544,184	50,627,472,172	50,627,472,172

Advances from customers who are related parties: Details are presented in Note 36

19. TAXES AND OTHER RECEIVABLES FROM/PAYABLES TO THE STATE BUDGETS

VND

	AS AT 31/12/2025		IN THE YEAR		AS AT 01/01/2025	
	RECEIVABLE	PAYABLE	AMOUNT PAYABLE	AMOUNT PAID	RECEIVABLE	PAYABLE
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
Total	85,227,109	90,142,028,972	107,649,614,608	78,675,588,376	34,630,950	63,478,767,366

20. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
Borrowing costs	22,317,492,995	34,304,160,968
Construction costs	20,278,333,646	14,609,305,854
Professional service fees	284,258,095	2,168,905,254
Remuneration of the Board of Directors, 13th-month salary and bonuses	2,211,609,984	1,443,609,984
Other	2,454,642,903	847,086,725
Total	47,546,337,623	53,373,068,785

21. SHORT-TERM UNEARNED REVENUE

This represents advance payments received from customers in relation to the Group's provision of accommodation services.

22. OTHER PAYABLES

VND

	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
a) Short-term	113,652,761,834	106,868,417,774
Interest payable	41,667,315,360	37,413,224,921
Payables under cooperation agreement	46,000,000,000	46,000,000,000
Service fees	2,428,009,198	5,781,953,207
Social, health and unemployment insurance contributions	1,038,047,012	782,790,213
Trade union fees	1,571,094,000	748,515,823
Short-term deposits received	1,812,544,590	6,295,244,590
Amounts collected and paid on behalf	6,788,036,526	7,296,996,912
Other	12,347,715,148	2,549,692,108
b) Long-term	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
Total	178,712,966,550	157,939,597,774

Other payables to related parties: Details are presented in Note 36

(1) These are capital contributions under the Investment Cooperation Agreement with Ms. Ta Thi Phuong Trang, with a total value of VND 46,000,000,000 pursuant to Investment Cooperation Agreement No. 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN dated 01 December 2022, relating to the capital contribution in the Dreaming Hill Tourist Area and the Valley of Love Tourist Area, of which Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited is the project owner. Accordingly, Ms. Ta Thi Phuong Trang is entitled to profit sharing in each distribution period, based on the project implementation schedule and the mutually agreed terms among the parties. As at the current date, the Group has refunded the above cooperation capital.

(2) These are capital contributions under the Investment Cooperation Agreement with Thanh Binh Tourism Joint Stock Company, with a total value of VND 45,150,000,000 pursuant to Investment Cooperation Agreement No. 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB dated 01 December 2022, for the investment and business development of the TTC Can Tho Hotel and TTC Da Lat Hotel projects. Accordingly, the parties are entitled to profit sharing in each distribution period, based on business performance and mutually agreed terms among the parties.



23. LOAN AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

VND

	31/12/2025		IN THE YEAR		01/01/2025	
	AMOUNT	ABILITY-TO-PAY AMOUNT	INCREASE	DECREASE	AMOUNT	ABILITY-TO-PAY AMOUNT
(a) Short-term loans and finance lease	1,139,499,594,292	1,139,499,594,292	1,621,487,868,141	893,629,893,543	893,629,893,543	893,629,893,543
Short-term loans	494,746,725,032	494,746,725,032	1,027,939,645,831	752,141,042,001	752,141,042,001	752,141,042,001
Bank loans (Note 23.1)	395,609,942,832	395,609,942,832	857,936,645,831	482,844,101,221	482,844,101,221	482,844,101,221
Loans from related parties (Note 23.2)	99,136,782,200	99,136,782,200	170,003,000,000	269,296,940,780	269,296,940,780	269,296,940,780
Long-term debt due within one year	144,226,627,955	144,226,627,955	93,612,172,097	140,898,660,450	140,898,660,450	140,898,660,450
Bank loans (Note 23.3)	107,382,480,318	107,382,480,318	58,768,024,460	138,898,660,450	138,898,660,450	138,898,660,450
Loans from others (Note 23.5)	36,844,147,637	36,844,147,637	34,844,147,637	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Current portion of long-term finance lease liabilities (Note 23.6)	590,191,092	590,191,092	-	-	590,191,092	590,191,092
Bonds due for repayment	499,936,050,213	499,936,050,213	-	499,936,050,213	-	-
(b) Longt-term loans and finance lease	1,790,029,503,042	1,790,029,503,042	292,645,957,405	254,528,800,787	1,842,946,659,661	1,842,946,659,661
Long-term loans	1,297,045,820,222	1,297,045,820,222	276,312,487,086	241,509,568,595	1,346,648,738,714	1,346,648,738,714
Bank loans (Note 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	1,112,043,825,515
Loans from related parties (Note 23.4)	111,846,104,808	133,146,104,808	40,735,000,000	20,000,104,808	132,581,000,000	132,581,000,000
Loans from others (Note 23.5)	77,857,638,520	56,557,638,520	75,665,574,788	66,299,300,109	102,023,913,199	102,023,913,199
Long-term finance lease liabilities (Note 23.6)	1,819,755,879	1,819,755,879	-	590,191,092	1,229,564,787	1,229,564,787
Ordinary bonds (Note 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
TỔNG 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	2,736,576,553,204

23.1 SHORT-TERM BANK LOANS (CONT'D)

(VND)

BANK	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	PRINCIPAL REPAYMENT TERM	PURPOSE	INTEREST RATE %/YEAR	DESCRIPTION OF COLLATERAL
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank (Sacombank)						
Loan 1	99,871,898,108	79,923,728,974	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Supplementing working capital	6.7%	Land use rights and other related assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Loan 2	74,926,823,425	49,758,252,767	Credit term: 5 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	7.1%-8%	Land use rights and other related assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Loan 3	7,298,188,649	7,299,426,163	Credit term: from October 31, 2024 to October 31, 2025. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	6.7% ± 1.1%	Land use rights and buildings and structures owned by TTC Tourist Company Limited
Loan 4	1,734,793,531	1,917,510,177	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Supplementing working capital	8.5% - 9%	Unsecured
Orient Commercial Joint Stock Bank (OCB)						
Loan 1	89,996,025,994	89,608,990,937	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Supplementing working capital for restaurant, hotel, and tourism business activities	7.7% - 8.7%	"- Rights to exploit Mount Ta Cu Tourism Area; - Land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company; - 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms. Huynh Bich Ngoc; - 4,500,000 shares of TTCI owned by Mr. Dang Hong Anh."
Loan 2	26,165,774,430	-	Credit term: 3 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	7.7%-8.7%	Land use rights owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Loan 3	35,499,321,600	15,314,676,857	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	9.5%	Land use rights, houses and structures at Quarter 14, Phu My Ward, Phan Thiet City, Binh Thuan Province
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)						
Loan 1	34,852,817,025	32,797,022,644	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Loans to supplement working capital; issuance of guarantees, letters of credit (LC), and credit cards for business operations;	7% - 7.8%	Assets and property rights owned by TTC Tourist Company Limited
Loan 2	14,318,112,953	34,146,042,400	Credit term: from October 31, 2024 to October 31, 2025. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	6.8%	Land use rights and buildings and structures owned by TTC Tourist Company Limited
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank)						
Loan 1	39,862,816,679	29,895,372,943	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Supplementing working capital	7% - 8%	Land use rights and other related assets owned by Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company
Loan 2	34,505,959,439	34,999,573,060	Credit term: 3 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	7% - 8%	Land use rights owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Loan 3	23,811,569,388	19,949,345,910	Credit term: 12 months from the contract signing date. Disbursement and maturity schedules are specified in each debt agreement.	Financing working capital	7.0%	Unsecured
TOTAL	482,844,101,221	395,609,942,832				

23.2. SHORT-TERM LOAN FROM RELATED PARTIES (CONT'D)

RELATED PARTIES	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	PRINCIPAL REPAYMENT TERM	PURPOSE	INTEREST RATE %/YEAR	DESCRIPTION OF COLLATERAL
TTC Energy Joint Stock Company						
Loan 1	4,210,000,000	3,810,000,000	30 June 2026	Supplementing working capital	10.0%	Unsecured
Loan 2	1,800,000,000	-	Loan term: 12 months from the drawdown date	Supplementing working capital	10.0%	Unsecured
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company						
Loan 1	7,979,000,000	7,979,000,000	From 8 January 2025 to 10 January 2026 and from 18 November 2025 to 18 November 2026	Supplementing working capital	9.6%	Unsecured
Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company						
Loan 1	5,000,000,000	-	From 13 November 2025 to 13 November 2026	Supplementing working capital	10.8%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company						
Loan 1	15,700,000,000	7,000,000,000	From 26 August 2026 to 17 November 2026	Supplementing working capital	8% - 9.5%	Unsecured
Dang Huynh Industrial Zone Exploitation And Management Joint Stock Company						
Loan 1	48,500,000,000	3,000,000,000	From 17 February 2026 to 3 November 2026	Supplementing working capital	9% - 10.5%	Unsecured
Tan Hoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company						
Loan 1	2,000,000,000	-	From 13 November 2025 to 13 November 2026	Supplementing working capital	8.0%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company						
Loan 1	64,390,000,000	4,890,000,000	25 December 2026	Supplementing working capital	8% - 10,5%	Unsecured
Loan 2	6,400,000,000	-	14 April 2026	Supplementing working capital	9,0%	Unsecured
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company						
Khoản vay 1	20,550,000,000	-	12 December 2026	Supplementing working capital	9,5% 10%	Unsecured
Khoản vay 2	8,300,000,000	6,000,000,000	Loan term: 12 months from the drawdown date	Supplementing working capital	9,05%	Unsecured
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	11,150,000,000	16,480,000,000		Supplementing working capital	9,5%	Tín chấp
Loan 2	20,869,000,000	21,775,000,000	From 31 October 2026 to 25 December 2026	Financing working capital	9,5%	Tín chấp
Loan 3	2,125,000,000	3,595,000,000	Loan term: 12 months from the drawdown date	Supplementing working capital	10,0%	Tín chấp
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	26,823,782,200	7,279,782,200		Supplementing working capital	9,5%	Tín chấp
Loan 2	1,300,000,000	500,000,000	From 10 March 2026 to 31 December 2026	Financing working capital	9,5%	Tín chấp
Loan 3	3,613,000,000	427,000,000		Supplementing working capital	10,0%	Tín chấp
Loan 4	295,000,000	-		Supplementing working capital	10,0%	Tín chấp
Ben Tre Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	5,930,000,000	3,250,000,000	From 13 March 2026 to 14 July 2026	Financing working capital	10,0%	Unsecured

Dong Thuan Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	-	930,000,000	29 December 2025	Financing working capital	11% - 13,1%	Unsecured
Yersin University						
Loan 1	6,000,000,000	6,000,000,000	From 9 December 2024 to 9 August 2026	Supplementing working capital	7,0%	Unsecured
Ms Nguyen Thi Tich Huong						
Loan 1	-	14,200,000,000		Financing working capital	12,0%	Unsecured
Other individuals						
Loan 1	6,362,158,580	-	31 December 2025	Financing working capital	12,0%	Unsecured
TOTAL	262,934,782,200	99,136,782,200				



23.3. LONG-TERM BANK LOANS (CONT'D)

BANK	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	PRINCIPAL REPAYMENT TERM	PURPOSE	INTEREST RATE %/YEAR	DESCRIPTION OF COLLATERAL
Orient Commercial Joint Stock Bank (OCB) – Dak Lak Branch						
Loan 1	12,538,425,846	9,046,918,944	From 29 October 2025 to 23 June 2028	Renovation of Can Tho Hotel and BBQ restaurant	8.2% - 10.8%	- Rights to exploit Mount Ta Cu Tourism Area; - Land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company; - 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms. Huynh Bich Ngoc; - 4,500,000 shares of TTCI owned by Mr. Đặng Hong Anh.
Loan 2	439,871,136,359	451,351,829,869	From 5 March 2025 to 18 September 2034	Financing of Doc Let Project	8.8%-10.4%	Doc Let Project
Orient Commercial Joint Stock Bank (OCB) – Tan Binh Branch						
Loan 1	135,375,000,000	102,000,000,000	From 25 March 2025 to 25 June 2032	Acquisition of land-attached as-sets to implement the Thong Nhat Hill eco-tourism project	9.8%	- Land use rights and structures attached to land owned by TTC Tourist Company Limited; - 7,000,000 shares issued by TTCI owned by Mr. Dang Van Thanh.
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank (Sacombank)						
Loan 1	443,307,690,000	467,000,000,000	From 10 February 2025 to 10 May 2038	Financing investment for the ac-quisition of Hoang Cung Hotel project	9.0%	Land use rights owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank)						
Loan 1	49.821.526.660	71.130.408.176	From 26 August 2026 to 10 July 2030	Implementation of the VND 250,000 ticket package program; acquisition of Hoi An Hotel; recov-ery of construction investment for Ngoc Lan Hotel; investment in Love Valley tourist area	10.0%	Land use rights owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV)						
Loan 1	18.829.563.099	19.529.608.223	From 31 March 2025 to 17 January 2038	Renovation of TTC Phan Thiet; Renovation of TTC Palace	6.8%	Land use rights and ownership of assets attached to land of TTC Tourist Company Limited
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank (HDBank) – Saigon Branch – Nam Ky Khoi Nghia Transaction Office						
Loan 1	84.440.000.000	94.440.000.000	From 25 March 2025 to 30 December 2029	Repayment of long-term loans to the parent company	10%- 11.6%	TTC Resort – Ninh Thuan Hotel
Ngân hàng TM TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						
Loan 1	66.589.800.000	-	From 16 January 2025 to 16 January 2028	Supplementing capital to imple-ment the business and produc-tion plan	6.54% - 6.63%	Guaranteed by Mr. Đặng Văn Thành
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – Khanh Hoa Branch						
Loan 1	169.344.000	225.792.000	From 20 March 2025 to 1 December 2028	Purchase of trucks serving TTGU Binh Thuan	8.2%	Truck – Kia Frontier K200S, license plate No. 86C-188.63
TOTAL	1,250,942,485,964	1,214,724,557,212				
In which: Long-term Long-term debt due within one year	Ending balance 1,112,043,825,515 138,898,660,450	Opening balance 1,107,342,076,894 107,382,480,318				

23.4 LONG-TERM LOAN FROM RELATED PARTIES

RELATED PARTIES	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	PRINCIPAL REPAYMENT TERM	PURPOSE	INTEREST RATE %/YEAR	DESCRIPTION OF COLLATERAL
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company						
Loan 1	-	12,078,104,808		To finance working capital	9.5% - 10%	Unsecured
Loan 2	4,000,000,000	4,000,000,000		To finance working capital	9.05%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Tourist Company Limited						
Loan 1	-	34,625,000,000	2 April 2025	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company						
Loan 1	33,486,000,000	33,126,000,000	From 12 September 2027 to 31 December 2028	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	5,250,000,000	-	within 12 months from the date of receipt thereof	To finance working capital	9.5%	Unsecured
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company						
Loan 1	-	92,000,000	29 December 2025	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Palace Binh Thuan Limited Company						
Loan 1	70,055,000,000	21,950,000,000	From 25 December 2027 to 31 December 2027	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Yersin University						
Loan 1	14,000,000,000	16,000,000,000	31 December 2027	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Mr. Tran Men						
Loan 1	5,790,000,000	6,300,000,000	31 December 2027	To finance working capital	8.0%	Unsecured
TOTAL	132,581,000,000	128,171,104,808				

23.5 LONG-TERM LOAN FROM OTHERS

These are loans provided by the Company's employees to finance working capital during the year, maturing in March 2028, with interest rates ranging from 8% to 12% per annum, and unsecured (as at 31 December 2024: 12% per annum).

23.6 LONG-TERM FINANCE LEASE OBLIGATIONS

LESSOR	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE %/YEAR	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Vietcombank Financial Leasing Co., Ltd Ho Chi Minh Branch					
Loan 1	1,819,755,879	2,409,946,971	Lease of Mitsubishi Electric Nexiez-Mr P1, P2 elevators	8.0%	Unsecured

23.7. BONDS

ARRANGEMENT ORGANIZATION	ENDING BALANCE	OPENING BALANCE	REPAYMENT TERM	PURPOSE	INTEREST RATE (% YEAR)	DESCRIPTION OF COLLATERAL
Techcom Securities Joint Stock Company						
Bond 1						
Par value	-	500,000,000,000	4 January 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
Bond issuance cost	-	63,949,787		Bổ sung vốn lưu động	9.05%	
Bond 2						
Par value	500,000,000,000	500,000,000,000	25 November 2025	Repayment of loans	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
Bond issuance cost	4,931,643,839	8,836,073,059				
TOTAL	495,068,356,161	991,099,977,154				

24. OWNERS' EQUITY

24.1 RECONCILIATION SCHEDULE OF CHANGES IN EQUITY

VND

ITEMS	SHARE CAPITAL	SHARE PREMIUM	OTHER CAPITAL OF OWNERS	FOREIGN EXCHANGE DIFFERENCES RESERVE	DEVELOPMENT INVESTMENT FUND	OTHER FUNDS UNDER OWNERS' EQUITY	RETAINED EARNINGS	NON- CONTROLLING INTEREST	TOTAL
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
Net profit for the year	-	-	-	-	-	-	2,395,386,880	(761,779,363)	1,633,607,517
Decrease due to disposal of subsidiary	-	-	-	-	-	-	2,883,077,834	2,883,077,834	3,394,075,556
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
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
Profit/(loss) for the year	-	-	-	-	-	-	6,555,974,818	(29,961,297)	6,526,013,521
Adjustments due to divestment in subsidiaries	-	-	-	(69,865,775)	-	-	6,623,978,554	(4,397,907,542)	2,156,205,237
Other decreases	-	-	-	-	-	-	869,602,980	-	869,602,980
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

24.2 DETAILS OF OWNERS' CONTRIBUTED CAPITAL

VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	VALUE	PERCENTAGE %	VALUE	PERCENTAGE %
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	295,324,250,000	30.36%	295,324,250,000	30.36%
Son Tin Commodity Exchange Joint Stock Company	211,327,190,000	21.72%	211,327,190,000	21.72%
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	178,450,100,000	18.34%	178,450,100,000	18.34%
Other	287,664,540,000	29.57%	287,664,540,000	29.57%
Total	972,766,080,000	100.00%	972,766,080,000	100.00%

24.3 TRANSACTIONS WITH OWNERS AND DISTRIBUTIONS, DIVIDENDS AND PROFITS

VND

	YEAR 2025	YEAR 2024
Owner's equity		
Opening balance of contributed capital	972,766,080,000	972,766,080,000
Increase in contributed capital in the year	-	-
Decrease in contributed capital in the year	-	-
Closing balance of contributed capital	972,766,080,000	972,766,080,000
Dividends and profit distributions	-	-

24.4 SHARE

VND

	31/12/2025	01/01/2025
Number of shares authorized for issuance	97,276,608	97,276,608
+ Ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Number of shares issued to the public	97,276,608	97,276,608
+ Ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Number of treasury shares	-	-
+ Ordinary shares	-	-
Number of shares outstanding	97,276,608	97,276,608
+ Ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Par value of ordinary shares (VND/share)	10,000	10,000

25. REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

VND

	YEAR 2025	YEAR 2024
Revenue from sale of goods	19,857,209,529	50,792,475,184
Revenue from services rendered	734,232,496,416	658,656,284,641
Other	5,068,381,188	-
Total	759,158,087,133	709,448,759,825

Revenue from related parties: Details are presented in Note 36.

26. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
- Cost of goods sold	18,718,425,856	35,141,234,004
- Cost of services rendered	500,860,655,278	472,039,375,739
- Other	336,792,013	-
Total	519,915,873,147	507,180,609,743

27. FINANCIAL INCOME

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Interest income from deposits and loans	15,038,702,104	20,561,838,847
Gains from transfer of investments	163,692,336,240	271,000,366,146
Dividends and profit distributions received	-	172,528,165
Exchange gains arising during the year	76,591,745	-
Exchange gains from year-end revaluation of balances	-	11,255,170
Other	10,683,068	-
Total	178,818,313,157	291,745,988,328

28. FINANCIAL EXPENSE

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Interest expense	236,784,393,996	251,694,078,655
Exchange losses arising during the year	89,701,786	-
Exchange losses from year-end revaluation of balances	39,261,764	-
Losses from transfer of investments	188,527,993	50,625,305,993
Bond issuance costs	4,884,336,125	9,677,584,470
Other	5,803,817	498,951
Total	241,992,025,481	311,997,468,069



29. SELLING EXPENSES, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
General and administrative expenses	81,666,832,086	87,753,207,092
Management staff costs	36,954,708,901	51,831,670,689
Depreciation and amortization expenses (including goodwill amortization)	6,502,299,349	6,185,598,845
Provision expenses	636,778,609	-
Outsourced service expenses	10,922,592,678	15,523,937,413
Other cash expenses	26,650,452,549	14,212,000,145
Selling expenses	46,844,298,462	47,481,752,886
Staff costs	11,873,902,942	12,066,596,488
Depreciation of fixed assets	130,442,436	169,281,641
Outsourced service expenses	8,296,259,113	10,539,159,008
Advertising expenses	9,758,818,821	13,865,212,472
Other cash expenses	16,784,875,150	10,841,503,277

30. OTHER INCOME

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Income from disposal and liquidation of fixed assets		152,805,518
Income from liquidation of Business Cooperation Contracts		2,631,963,259
Other income	880,616,442	3,503,366,216
Total	880,616,442	6,288,134,993

31. OTHER EXPENSES

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Net book value and expenses from disposal and liquidation of fixed assets	509,462,665	263,604,885
Tax penalties and administrative fines	5,763,425,314	9,333,194,176
Other expenses	2,309,487,054	1,285,816,210
Total	8,582,375,033	10,882,615,271

32. OPERATING EXPENSES BY NATURE

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Material, supplies costs	95,158,644,724	128,989,622,976
Labour costs	146,173,028,515	181,508,036,612
Fixed asset depreciation costs	82,751,980,979	89,874,392,005
Outsourced service costs	193,831,294,802	208,207,223,164
Other cash costs	65,599,273,872	33,836,294,964
Total	571,916,604,215	642,415,569,721

33. CURRENT CORPORATE INCOME EXPENSES

33.1 CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company	19,244,829,866	12,249,558,942
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	7,198,384,036	12,945,747,531
TTC Tourist Limited Company	4,405,011,268	12,146,921,740
TTC Travel	347,196,228	155,423,149
TTC Hue Tourist Limited Company	-	341,111,577
Total	31,195,421,398	37,838,762,939

33.2 DEFERRED CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Deferred corporate income tax income arising from deductible temporary differences	2,704,793,162	-
Deferred corporate income tax expense arising from deductible temporary differences	(332,884,557)	(352,699,717)
Deferred corporate income tax income arising from the reversal of deferred tax liabilities	1,167,607,221	-
Deferred corporate income tax expense arising from the reversal of deferred tax liabilities	(1,101,967,693)	(346,054,143)
Deferred corporate income tax expense	2,437,548,132	(698,753,860)

33.3 DEFERRED CORPORATE INCOME TAX ASSETS

	VND	
	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
Deductible temporary differences	8,687,422,584	20,546,965,611
- Accrued expenses	5,615,556,520	5,615,556,525
- Provision for impairment of investments in other entities	-	13,077,154,986
- Differences arising from internal transactions	1,664,422,786	-
- Other expenses	1,407,443,278	1,854,254,100
Corporate income tax rate used to determine deferred tax assets	20%	20%
Deferred tax assets arising from deductible temporary differences	1,737,484,517	4,109,393,122
Offset against deferred tax liabilities	-	-
Deferred tax assets	1,737,484,517	4,109,393,122

33.4 DEFERRED INCOME TAX LIABILITIES

	VND	
	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
Taxable temporary differences	34,022,249,869	50,938,474,315
- Fair value differences arising in business combinations	30,964,239,824	25,126,203,720
- Provision for impairment of investments in subsidiaries and associates	3,058,010,045	25,812,270,595
Corporate income tax rate used to determine deferred tax	20%	20%
Deferred tax liabilities arising from taxable temporary	6,804,449,974	10,187,694,863
Offset against deferred tax assets	-	-
Deferred tax liabilities	6,804,449,974	10,187,694,863

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

The calculation of basic earnings per share attributable to ordinary shareholders of the Company is based on the following figures:

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Profit attributable to ordinary shareholders	6,555,974,818	2,395,386,880
Basic earnings per share (EPS)	6,555,974,818	2,395,386,880
Weighted average number of outstanding shares during the year (shares)	97,276,608	97,276,608
Basic earnings per share (VND/share)	67	25

As at the date of issuance of the financial statements for the financial year ended 31 December 2025, the Company has not yet determined the amount to be appropriated to the 2025 Welfare and Bonus Fund. The appropriation amount will be based on the Resolution of the 2026 General Meeting of Shareholders.

35. DILUTED EARNINGS PER SHARE

The Company's Board of General Directors confirms that, during the subsequent periods, there are no instruments that could be converted into shares and dilute the value of shares; therefore, the Company determines diluted earnings per share to be equal to basic earnings per share.

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 31 December 2025:

NAME	RELATIONSHIP
TTC Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Limited Company	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited	Direct subsidiary
TTC International Travel Limited Company	Direct subsidiary
TTC Hue Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Hoa Ngoc Lan Tourist And Trading Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	Associate
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Associate
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	Associate
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	Common management member
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Common management member
Ngoc Lan Health Care Limited Company	Common management member
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Affiliated Company
Saigon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Affiliated Company
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Affiliated Company

THANH NGOC TEA JOINT STOCK COMPANY	AFFILIATED COMPANY
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Affiliated Company
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Affiliated Company
TTC Energy Joint Stock Company	Affiliated Company
Dang Huynh Industrial Zone Exploitation And Management Joint Stock Company	Affiliated Company
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Affiliated Company
Yersin University	Affiliated Company
Yersin High School	Affiliated Company
Palace Binh Thuan Limited Company	Affiliated Company
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Affiliated Company
Bien Hoa Consumer Goods Joint Stock Company	Affiliated Company
Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company	Affiliated Company
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Major shareholder
Toan Hai Van Joint Stock Company	Investee company
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Investee company
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Investee company
Ms. Phan Thi Hong Van	Chairwoman of the the Board
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director (until September 30, 2025)
Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy General Director (from October 26, 2025)
Mr. Nguyen Le Hung	Vice Chairman of the Board (until April 17, 2025)
Mr. Vu Viet Ban	Board Member cum Audit Committee Member (from April 17, 2025)
Mr. Tran Men	Board Member cum Member of the Audit Committee (from April 17, 2025)
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Board Member cum Chairman of the Audit Committee
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Board Member cum Member of the Audit Committee (until April 17, 2025)
Ms. Huynh Thi Nga	Board Member cum Member of the Audit Committee (until April 17, 2025)
Mr. Nguyen Quoc Viet	Board Member cum General Director
Ms. Nguyen Thi Thanh Thao	Chief Financial Officer
Mr. Bui Tan Khai	Chief Accountant

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

List of related parties as at 31 December 2025 (cont'd):

	YEAR 2025	YEAR 2024
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company		
Transfer of shares	-	190,311,228,000
Interest expenses	687,656,165	-
Provision of services	12,609,948,615	-
Purchases of goods	1,809,356,969	-
Sale of goods	1,975,989,623	-
Bentre Tourist Joint Stock Company		
Purchase of services	9,041,420,530	10,284,368,630
Sale of goods	-	9,560,808,305
Provision of services	9,552,357,790	3,333,333
Loan receivable	5,720,850,000	4,915,000,000
Interest income from loans	419,062,515	295,115,732
Loan interest	44,534,658	64,688,220
Loans	11,430,000,000	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		
Interest income from loans	7,712,053,938	12,900,253,024
Purchase of services	7,514,286,026	4,584,012,519
Business cooperation costs	-	4,818,178,469
Sale of goods	9,363,884	287,723,594
Business cooperation revenue	7,660,089,794	-
Provision of services	375,274,815	30,377,926
Loan receivable	1,896,300,000	570,000,000
Loan interest	4,084,932	76,137,397
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company		
Provision of services	10,690,227,487	15,049,163,629
Purchase of services	-	12,975,510,423
Borrowings	1,150,000,000	-
Loan interest	1,826,491,915	1,706,729,589
Purchases of goods	11,591,319,137	322,120,390
Sale of goods	3,655,667	46,342,592
Interest expenses	2,068,051,081	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company		
Provision of services	221,917,795	24,546,135,771
Purchase of services	4,454,652,000	198,162,694
Business cooperation costs	38,191,919	-
Loan interest	2,766,910,958	1,000,717,259
Interest income from loans	-	1,457,184,929
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company		
Interest expenses	1,996,006,238	7,494,838,303
Loan receivable	2,300,000,000	-
Provision of services	525,943,930	-

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

List of related parties as at 31 December 2025 (cont'd):

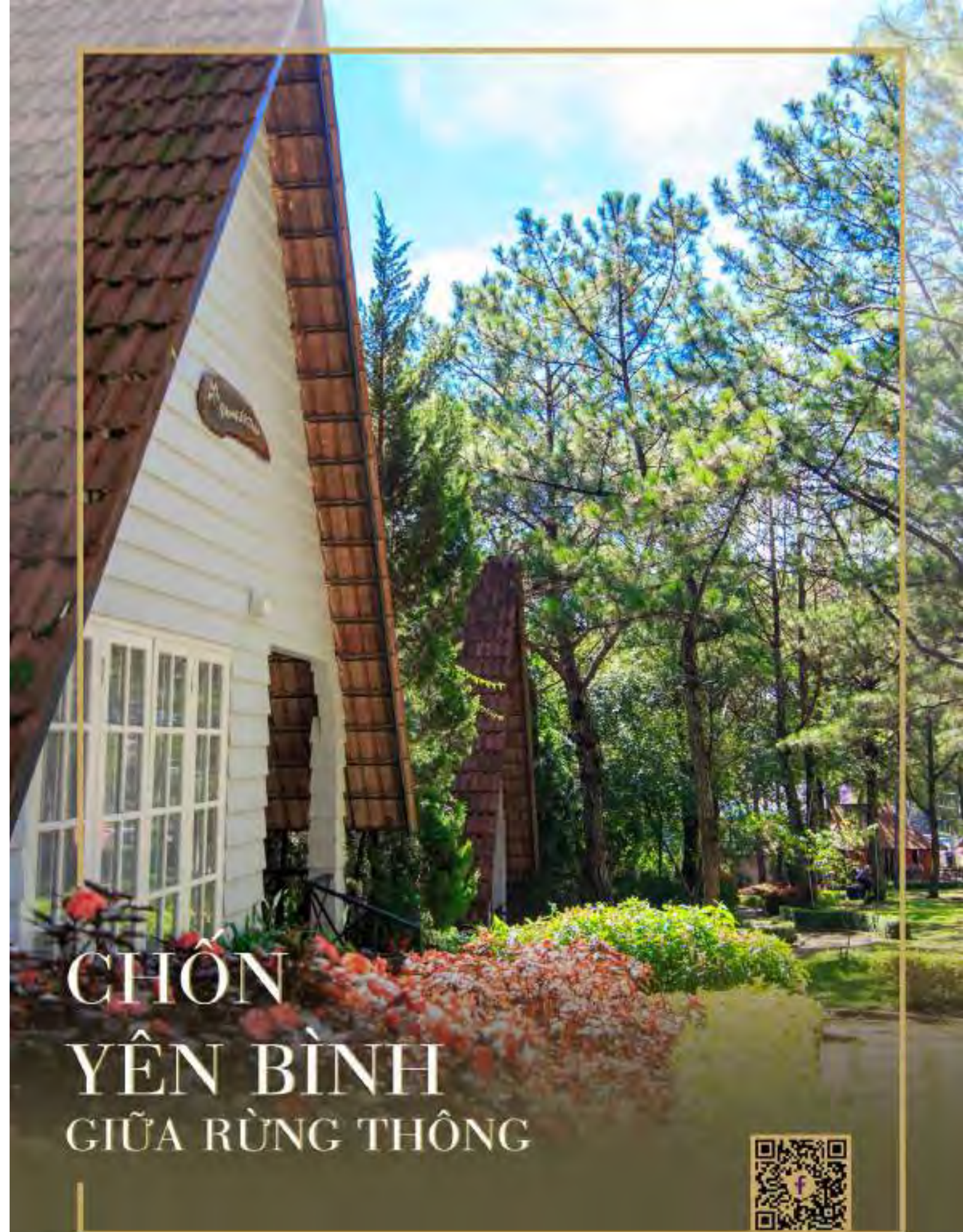
	YEAR 2025	YEAR 2024
Lam Dong Forestry Joint Stock Company		
Provision of services	4,629,630	2,500,000,000
Borrowing costs	663,107,725	-
Repayment of loans	360,000,000	-
Toan Hai Van Joint Stock Company		
Share transfer	95,098,200,000	1,813,643,844
Provision of services	106,025,962	-
Interest income from loans	1,100,000,003	1,813,643,844
Thanh Thanh Cong – Bien Hoa Joint Stock Company		
Provision of services	58,763,936	127,413,981
TTC Energy Joint Stock Company		
Loan receivable	1,800,000,000	-
Provision of services	106,754,629	-
Purchase of services	144,572,592	-
Loan interest	406,534,243	107,934,246
Saigon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company		
Deposit	24,540,000,000	-
Provision of services	248,429,614	107,507,407
Purchase of services	-	-
Loan interest	20,136,986	-
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company		
Provision of services	-	8,916,000
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company		
Loan interest	21,479,452	-
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company		
Provision of services	4,772,193,557	-
Loan interest	1,338,232,878	-
Palace Binh Thuan Limited Company		
Loans	2,330,000,000	-
Purchase of services	17,912,457	-
Interest expenses	4,671,663,005	-
Loan repayment	50,435,000,000	-
Provision of services	7,608,865,905	-

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

List of related parties as at 31 December 2025 (cont'd):

VND

	YEAR 2025	YEAR 2024
Yersin University		
Loans	2,000,000,000	-
Interest expenses	1,659,726,024	-
Sale of goods and rendering of services	231,520,974	-
Yersin High School		
Loans	3,000,000,000	-
Interest expenses	13,150,685	-
Provision of services	57,169,390	-
Thanh Binh Tourism Joint Stock Company		
Purchase of goods and services	2,909,790,640	-
Interest expenses	6,204,623,153	-
Loan interest	304,970,077	-
Provision of services	10,678,725,645	-
Loan repayment	800,000,000	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company		
Purchase of services	4,840,604,717	-
Provision of services	295,004,448	-
Loan interest	543,993,860	-
Mr. Tran Men		
Provision of services	1,694,444	-
Loans	510,000,000	-
Disposal of fixed assets	450,000,000	-
Ms. Pham Thi Thu Hong		
Loans	150,000,000	-
Provision of services	20,498,313	-



CHỖN
YÊN BÌNH
GIỮA RỪNG THÔNG



36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

Balances with related parties:

		VND	
TRANSACTIONS		31/12/2025	01/01/2025
Short-term trade receivables		106,355,984,682	281,070,648,561
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Share Transfer	-	190.351.233.000
	Service provider	22,499,419,692	-
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	-	24,535,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	35,343,200,000	22,348,350,000
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		31,700,342,000	19,772,290,043
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	8,872,587,290	15,245,876,910
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	-	2,790,800,000
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	715,139,000	2,587,179,757
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	404,140,800	-
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	857,897,164	1,143,574,395
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	62,186,400	608,259,698
Palace Binh Thuan Company Limited	Cung cấp dịch vụ	310,829,200	570,097,254
Toan Hai Van Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	537,433,761	250,045,398
TTC Energy Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	18,810,000	158,320,000
Saigon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	86,787,000	478,255,000
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	153,087,375	119,688,875
Yersin University	Cung cấp dịch vụ	1,200,000	39,028,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	6,000,000	31,290,231
Yersin High School	Cung cấp dịch vụ	28,925,000	26,300,000
Dang Huynh Industrial Zone Exploitation And Management Joint Stock Company	Cung cấp dịch vụ	4,758,000,000	15,060,000
Short-term advances to suppliers		221,822,540,914	115,656,546,347
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Purchasing Services	50,522,991,042	51,159,502,208
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	63,706,806,389	26,849,019,327
Palace Binh Thuan Company Limited	Purchasing Services	28,897,777,778	20,000,000,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Purchasing Services	5,951,810,931	9,977,508,492
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	37,059,343,639	5,589,756,128
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	11,138,861,135	2,080,760,192
Saigon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Purchasing Services	24,540,000,000	-
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company	Purchasing Services	4,950,000	-
Other short-term receivables		51,160,376,026	101,410,371,905
Toan Hai Van Joint Stock Company	Deposit	13,000,000,000	57,500,500,000
	Loan Interest Rate	1,498,561,646	3,257,287,680
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Disbursement fee	-	645,069,053
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Income from business cooperation	6,770,380,159	17,893,646,334
	Loan Interest Rate	14,721,392,746	18,375,975,687
	Disbursement fee	1,192,329	374,000

		VND	
TRANSACTIONS		31/12/2025	01/01/2025
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Income from business cooperation	3,209,481,362	1,788,279,049
	Loan Interest Rate	-	195,116,181
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Disbursement fee	-	1,018,033,016
		-	-
Toan Hai Van Joint Stock Company	Disbursement fee	922,191,784	-
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Disbursement fee	37,176,000	588,145,700
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan Interest Rate	-	147,945,205
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Deposit	11,000,000,000	-
Other long-term receivables		34,750,000,000	226,721,838,430
Toan Hai Van Joint Stock Company	Receivable deposits	-	191,971,838,430
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Business Cooperation Contract	34,750,000,000	34,750,000,000
Short-term trade payables		29.615.362.596	37.291.677.812
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Purchasing Services	25,048,247,273	32,993,003,095
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	1,248,691,717	2,006,961,374
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	128,886,842	1,079,441,130
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Purchasing Services	337,804,045	614,736,300
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Purchasing Services	318,616,000	540,140,913
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Purchasing Services	550,000,000	-
Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	Purchasing Services	4,050,000	-
TTC Energy Joint Stock Company	Purchasing Services	32,571,938	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Purchasing Services	-	33,000,000
Palace Binh Thuan Company Limited	Purchasing Services	14,394,379	24,395,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Purchasing Services	1,932,100,402	-
Short-term advances from customers		93,755,646,982	26,941,567,810
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Service provider	7,365,337,000	12,927,301,370
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Service provider	5,917,659,622	9,550,841,110
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Service provider	5,127,626	2,551,000,000
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Service provider	1,891,348,725	1,909,525,330
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Service provider	-	2,900,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Service provider	7,066,000,000	-
Palace Binh Thuan Company Limited	Service provider	1,510,174,009	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Advances for purchase of assets	70,000,000,000	-

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

Balances with related parties:

		VND	
	TRANSACTIONS	31/12/2025	01/01/2025
Other short-term payables		42,985,356,116	28,625,431,848
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Interest	91,850,693	15,155,083,293
	Collect on be- half of	20,773,234,356	697,326,661
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Interest	-	7,494,838,303
Mount Ta Cu Tourism Joint Stock Company	Interest	-	1,893,926,509
	Collect on be- half of	3,387,793,560	234,158,014
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Interest	3,165,954,791	702,006,847
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Interest	2,306,301,370	-
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	Interest	1,464,300,714	908,826,741
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Interest	980,998,489	1,553,425
	Collect on behalf of	-	19,790,795
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Collect on behalf of	148,728,648	97,200,167
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Collect on behalf of	693,027,400	-
Dang Huynh Industrial Zone Exploitation And Management Joint Stock Company	Interest	1,409,246,577	308,342,466
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Interest	135,916,439	94,684,932
TTC Energy Joint Stock Company	Interest	642,687,667	101,030,136
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Interest	543,993,860	-
Palace Binh Thuan Limited Company	Interest	4,720,547,936	-
Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	Interest	1,157,184	-
Yersin University	Interest	2,344,958,898	646,493,148
Yersin High School	Interest	154,520,548	141,369,863
Saigon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Collect on behalf of	20,136,986	128,800,548
Other long-term payables		46,350,000,000	46,350,000,000
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Payable under the Cooperation Agreement	46,350,000,000	46,350,000,000
Short-term loans		335,854,782,200	99,136,782,200
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	Loan	34,144,000,000	41,850,000,000
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Loan	-	14,200,000,000
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Loan	31,736,782,200	8,206,782,200
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan	15,700,000,000	7,000,000,000

		VND	
	TRANSACTIONS	31/12/2025	01/01/2025
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Loan	20,300,000,000	6,000,000,000
Yersin University	Loan	20,000,000,000	6,000,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	68,500,000,000	4,890,000,000
TTC Energy Joint Stock Company	Loan	6,010,000,000	3,810,000,000
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	Loan	5,930,000,000	3,250,000,000
Dang Huynh Industrial Zone Exploitation And Management Joint Stock Company	Loan	48,500,000,000	3,000,000,000
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Loan	-	930,000,000
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Loan	7,979,000,000	-
Palace Binh Thuan Company Limited	Loan	70,055,000,000	-
Tin Nghia - A Chau Investment Joint Stock Company	Loan	5,000,000,000	-
Tan Hoi Industrial Cluster Infrastructure Investment Joint Stock Company	Loan	2,000,000,000	-
Long-term loans		93,666,472,746	111,846,104,808
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	Loan	33,486,000,000	33,126,000,000
Palace Binh Thuan Limited Company	Loan	-	21,950,000,000
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Loan	-	21,100,000,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Loan	13,800,000,000	16,078,104,808
Yersin Da Lat University	Loan	14,000,000,000	16,000,000,000
Yersin High School	Loan	-	3,000,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	2,290,000,000	500,000,000
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Loan	-	92,000,000
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Loan	15,400,472,746	-
Mr. Tran Men	Loan	5,790,000,000	-
Ms. Pham Thi Thu Hong	Loan	8,900,000,000	-
Short-term loan receivables			
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		64,381,700,000	58,594,000,000
Toan Hai Van Joint Stock Company		15,550,000,000	15,500,000,000
Ben Tre Tourist Joint Stock Company		2,100,000,000	8,088,000,000
Long-term loan receivables			
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company		31,950,000,000	42,000,000,000

36. TRANSACTIONS AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONT'D)

Balances with related parties:

Details of unsecured short-term loan receivables without collateral as at 31 December 2025 are as follows.			
BORROWER	ENDING BALANCE (VND)	MATURITY DATE	INTEREST RATE % PER ANNUM
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	64,381,700,000	From 5 August 2026 to 14 November 2026	From 10,8 to 12,0
Toan Hai Van Joint Stock Company	15,550,000,000	31 December 2026	From 11 to 12,5
Bentre Tourist Joint Stock Company	2,100,000,000	From 22 October 2025 to 15 December 2025	Từ 9,5 đến 10,1
TOTAL	82,031,700,000		

Details of long-term unsecured and non-collateralised loan receivables as at 31 December 2025:

BORROWER	ENDING BALANCE (VND)	MATURITY DATE	INTEREST RATE %
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	950,000,000	31 December 2028	12.60
TOTAL	31,950,000,000		

Salaries and remuneration of the Board of Directors and the Board of General Directors:

		VND	
NAME	POSITION	YEAR 2025	YEAR 2024
Ms. Phan Thi Hong Van	Chairwoman	1,351,500,000	1,351,500,000
Mr. Nguyen Quoc Viet	General Director	996,488,999	77,079,545
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director	897,021,243	317,155,000
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Member of the Board of Directors	192,000,000	192,000,000
Mr. Nguyen Le Hung	Member of the Board of Directors	64,000,000	192,000,000
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Member of the Board of Directors	64,000,000	128,000,000
Ms. Huynh Thi Nga	Member of the Board of Directors	64,000,000	128,000,000
Ms. Ho Thi Phuong Thao	Member of the Board of Directors	-	64,000,000
Mr. Tran Men	Member of the Board of Directors	128,000,000	-
Mr. Vu Viet Ban	Member of the Board of Directors	128,000,000	64,000,000
TOTAL		3,885,010,241	4,272,112,660

37. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

37.1 OPERATING LEASE COMMITMENTS

The Group is currently leasing office space and land under operating lease agreements. As at the end of the reporting period, the future minimum lease payments under these operating leases are presented as follows:

VND		
	31/12/2025	01/01/2025
- Within 1 year	36,262,472,292	19,641,200,950
- From over 1 year to 5 years	142,649,889,168	76,764,803,798
- Over 5 years	948,643,995,532	533,078,090,303
TOTAL	1,127,556,356,992	629,484,095,051

37.2 COMMITMENT TO LEASE OPERATIONS

The Group is currently leasing out premises under operating lease agreements. As at the end of the reporting period, the future minimum lease payments receivable under these operating leases are presented as follows:

VND		
	31/12/2025	01/01/2025
- Within 1 year	14,826,790,000	782,179,982
- From over 1 year to 5 years	54,194,108,000	2,050,485,563
- Over 5 years	11,220,000,000	-
TOTAL	80,240,898,000	2.832.665.545

37.3 CONTINGENT LIABILITIES

There are no contingent liabilities arising from events that have occurred which may affect the information presented in the separate financial statements and which are beyond the Company's control or have not yet been recognized.

38. GOING CONCERN INFORMATION

There are no events that give rise to significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern, and the Company has neither the intention nor the necessity to cease operations or to significantly reduce the scale of its operations.

39. ISSUES RELATED TO SPECIALIZED WATER SURFACE RENTAL FEES

On 8 September 2023, TTC Lam Dong Tourism Company Limited – a subsidiary of the Company ("TTC Lam Dong") signed Land Lease Contract No. 85/HD-TD with the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province ("Contract 85"), which included an area of 14.62 hectares of specialised water surface land, located within the Valley of Love tourist area, Lam Vien Ward – Da Lat (formerly Ward 8, Da Lat City, Lam Dong Province).

Simultaneously, on an annual basis, TTC Lam Dong signs contracts for the use of public irrigation products and services with a State-managed entity responsible for the management and operation of irrigation works to serve tourism business activities on the surface of Da Thien III Reservoir, Ward 8, Da Lat City. On that basis, TTC Lam Dong has not yet recorded expenses related to the aforementioned specialised water surface area under Contract 85.

On 22 November 2023, the Tax Department of Lam Dong Province issued Decision No. 2909/QD-CTLDO regarding the land lease unit price applicable to the aforementioned 14.62 hectares of specialised water surface land ("Decision 2909"). Consequently, the Tax Department of Lam Dong Province issued a notice to retrospectively collect land rent for this area. According to the Working Minutes dated 10 June 2024 between TTC Lam Dong and the Tax Department of Lam Dong Province and Decision No. 4458/QD-CTLDO dated 14 August 2024 sent by the Tax Department to the People's Committee of Lam Dong Province, the additional land rent arising for the period from 2020 to 2024 amounted to approximately VND 87.99 billion.

In view of the issues arising from the lease of the aforementioned 14.62 hectares of specialised water surface land, on 10 December 2024 and 25 February 2025, TTC Lam Dong filed lawsuits with the competent People's Courts, requesting the annulment or declaration of partial invalidity of the relevant legal documents.

According to Notice No. 763/TB-CCTKV13 dated 15/04/2025, Decision No. 1089/QD-CCTKV13 dated 15/05/2025 and Decision No. 1407/QD-LDO dated 07/10/2025 issued by the Tax Authorities, the additional land rent arising for the whole of 2025 is VND 12.72 billion. Thus, the total estimated obligation as at 31 December 2025 is VND 100.71 billion.

According to First-instance Judgment No. 124/2025/DS-ST dated 11/12/2025 of the People's Court of Area 1 – Lam Dong regarding a dispute over an asset lease contract, the Court annulled a portion of Contract 85, specifically Clause 4, Article 1, Section III with the content "Specialised water surface land: 14.62 hectares" and Point c, Clause 1, Article 2, Section III of Contract 85. Regarding the legal consequences of the annulment of the aforementioned contract terms, as the involved parties made no request, the Court did not consider or resolve them in this case.

40. COMPARATIVE FIGURES

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

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





SEPARATE AUDITED FINANCIAL STATEMENTS 2024 (VAS)

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

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

COMPANY INFORMATION

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) is a joint stock company established under the Law on Enterprises of Vietnam pursuant to **BUSINESS REGISTRATION CERTIFICATE NO. 3500753423**

issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Business Registration Certificates, with the 26th amendment being the most recent, issued on 24 August 2025.

ADD

The Company’s head office is located at 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.
1900 55 88 55 | ttchospitality.vn

The Company’s charter capital contributed in accordance with its Enterprise Registration Certificate as at 31 December 2025 is **VND 972,766,080,000**, divided into **97.276.608 shares**, with a par value of VND 10,000 per share.

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

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

Board of Management

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

Board of General Directors

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

Audit Committee under the Board of Directors

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

LEGAL REPRESENTATIVE

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

CHIEF ACCOUNTANT

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

EVENTS AFTER THE REPORTING DATE

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

THE AUDITOR

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

RESPONSIBILITY OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

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

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

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

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

OTHER COMMITMENTS

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

APPROVAL OF THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

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

For and on behalf of the Board of General Directors,



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

BNo: 68/2026/UHYHCM-BCKT

INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT

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

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

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

The Board of General Directors’ Responsibility

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

Auditors’ Responsibility

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

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

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

Opinion

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

Emphasis of Matter

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



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

Phạm

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

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

VND

ASSETS	CODE	NOTES	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		942,814,780,097	1,146,135,003,460
Cash and cash equivalents	110	5	3,053,494,826	524,650,209,858
Cash	111		3,053,494,826	24,650,209,858
Cash equivalents	112		-	500,000,000,000
Short-term investments	120	7	108,360,640,000	12,270,739,727
Held for trading securities	121	7.2	108,360,640,000	-
Held-to-maturity investments	123	7.1	-	12,270,739,727
Current accounts receivable	130		794,141,647,249	605,349,504,898
Short-term trade receivables	131	8	89,172,529,452	21,687,549,936
Short-term advances to suppliers	132	9	502,538,471,959	212,291,564,090
Short-term loan receivables	135	10	50,000,000,000	87,167,000,000
Other short-term receivables	136	11	153,954,582,192	285,428,629,972
Provision for doubtful short-term receivables	137		(1,523,936,354)	(1,225,239,100)
Inventories	140	12	1,217,176,026	1,236,458,652
Inventories	141		1,217,176,026	1,236,458,652
Other current assets	150		36,041,821,996	2,628,090,325
Short-term prepaid expenses	151	6	589,079,888	482,891,970
Value-added tax deductible	152		35,452,742,108	2,145,198,355
NON-CURRENT ASSETS	200		1,743,066,894,249	1,727,434,874,733
Long-term receivables	210		115,840,423,405	278,639,722,161
Non-current loan receivables	215	10	79,383,000,000	89,433,000,000
Other long-term receivables	216	11	36,457,423,405	189,206,722,161

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

VND

ASSETS	CODE	NOTES	AS AT 31/12/2025	AS AT 01/01/2025
Fixed assets	220		133,713,180,274	126,879,422,512
Tangible fixed assets	221	13	104,930,666,173	96,295,348,301
- Cost	222		195,902,059,157	180,757,611,312
- Accumulated depreciation	223		(90,971,392,984)	(84,462,263,011)
Intangible fixed assets	227	14	28,782,514,101	30,584,074,211
- Cost	228		46,869,935,812	46,780,235,812
- Accumulated amortisation	229		(18,087,421,711)	(16,196,161,601)
Long-term assets in progress	240	15	388,888,889	1,883,836,725
Construction in progress	242		388,888,889	1,883,836,725
Long-term investments	250	7	1,487,073,697,326	1,315,503,124,613
Investments in subsidiaries	251	7.3	1,218,305,809,312	1,229,266,809,312
Investments in associates, jointly controlled entities	252	7.3	64,734,954,724	64,734,954,724
Investments in other entities	253	7.3	222,789,041,605	36,669,471,175
Provision for long-term investments	254	7.3	(19,256,108,315)	(15,668,110,598)
Held to maturity investments	255	7.1	500,000,000	500,000,000
Other long-term assets	260		6,050,704,355	4,528,768,722
Long-term prepaid expenses	261	6	4,918,834,913	3,405,657,417
Deferred tax assets	262	33	1,131,869,442	1,123,111,305
TOTAL ASSETS	270		2,685,881,674,346	2,873,569,878,193

SEPARATE BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

VND

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

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

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

VND

ITEMS	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Revenue from sale of goods and rendering of services	01	25	311,896,363,839	328,334,829,417
Deductions	02		-	-
Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		311,896,363,839	328,334,829,417
Cost of goods sold and services rendered	11	26	211,352,951,158	225,654,539,971
Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services	20		100,543,412,681	102,680,289,446
Financial income	21	27	110,719,647,627	85,988,995,633
Financial expenses	22	28	105,701,888,241	120,999,071,295
In which: Interest expenses	23		97,223,750,582	102,528,974,770
Selling expenses	25	29	13,375,381,542	16,021,610,872
General and administrative expenses	26	29	29,961,686,099	36,039,993,806
Operating profit/(loss)	25	29	46,844,298,462	15,608,609,106
Other income	31	30	324,925,795	2,190,683,167
Other expenses	32	31	2,772,580,666	1,666,596,757
Other profit/(loss)	40		(2,447,654,871)	524,086,410
Accounting profit/(loss) before tax	50		59,776,449,555	16,132,695,516
Current corporate income tax expense	51	33	19,244,829,866	12,249,558,942
Deferred tax income/(expense)	52	34	(8,758,137)	(168,824,239)
Net profit/(loss) after tax	60		40,540,377,826	4,051,960,813

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

SEPARATE INCOME STATEMENT

(Applying indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

VND

ITEMS	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Cash flows from operating activities				
Profit/(loss) before tax			59,776,449,555	16,132,695,516
Adjustments for:				
Depreciation and amortisation	02		8,455,390,083	7,775,169,599
Provisions/(reversal of provisions)	03		3,886,694,971	1,758,631,131
Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency	04		(6,523,638)	(4,574,035)
(Profits)/losses from investing activities	05		(78,351,921,115)	(78,883,751,813)
Interest expenses	06		97,223,750,582	102,528,974,770
Operating profit/(loss) before changes in working capital	08		90,983,840,438	49,307,145,168
(Increase)/decrease in receivables	09		(140,024,413,637)	(158,091,138,807)
Increase/(decrease) in inventories	10		19,282,626	(127,840,956)
Increase/(decrease) in payables (excluding interest, corporate income tax)	11		(33,176,409,975)	49,999,724,623
(Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(1,619,365,414)	573,927,064
Increase/ (decrease) in securities trading	13		(108,360,640,000)	-
Interest paid	14		(83,012,140,755)	(98,030,486,319)
Corporate income tax paid	15		(11,727,989,966)	(5,397,609,580)
Other cash outflows for operating activities	17		-	(111,796,098)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(286,917,836,683)	(161,878,074,905)
Cash flows from investing activities				
Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(22,584,161,596)	(2,689,040,739)
Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		29,590,000	419,104,470
Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		(99,294,000,000)	(243,158,000,000)
Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24		158,781,739,727	466,044,467,119
Payments for investments in other entities (net of cash hold by entity being acquired)	25		(114,859,851)	(430,914,839,630)
Proceeds from sale of investments in other entities (net of cash hold by entity being disposed)	26		62,872,248,000	234,525,692,800
Interest and dividends received	27		15,634,272,001	37,021,497,969
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		115,324,828,281	61,248,881,989

SEPARATE INCOME STATEMENT

(Applying indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

VND

ITEMS	CODE	NOTES	YEAR 2025	YEAR 2024
Cash flows from financing activities				
Receipts from borrowings	33		1,009,635,973,367	-
Repayment of borrowings	34		(1,359,646,203,635)	(494,553,792,443)
Repayments of financial leasing debts	35		-	1,059,751,813,596
Net cash flows from/(used in) financing activities			(350,010,230,268)	565,198,021,153
Net increase/(decrease) in cash for the year			(521,603,238,670)	464,568,828,237
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		5	524,650,209,858	60,076,807,586
Impact of exchange rate fluctuation	61		6,523,638	4,574,035
Cash and cash equivalents at the end of the year	70	5	3,053,494,826	524,650,209,858

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

Người lập biểu



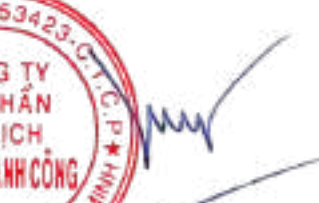
Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt



1. COMPANY OVERVIEW

1.1 STRUCTURE OF OWNERSHIP

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company (the "Company") is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprises of Vietnam in accordance with

ENTERPRISE REGISTRATION CERTIFICATE NO. 3500753423

issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the 26th amendment being granted on 24 August 2025.

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

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

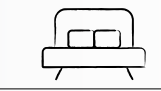
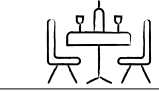
The Company's head office is currently located at: No. 253 Hoang Van Thu Street, Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

1900 55 88 55 | ttchospitality.vn

The actual contributed charter capital according to the Company's Enterprise Registration Certificate as at 31 December 2025 is **VND 972,766,080,000**, divided into **97,276,608** shares, with a par value of **VND 10,000** per share.

1.2 BUSINESS SECTOR

The principal activities of the Group during the current year are the provision:

				
of short-term accommodation services;	of short-term accommodation services; food and beverage services; restaurant and catering services;	other support services related to transportation; event organization;	operation of foreign exchange agency and travel agency services;	Trading of food products.

1.3 NORMAL BUSINESS CYCLE

The Company's normal business cycle is not more than **12 months**.

1.4 COMPANY STRUCTURE

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

NAME OF THE ENTITY	PRINCIPAL ACTIVITIES	ADDRESS
Can Tho branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - TTC Hotel	Tourist accommodation and hotel business; catering services; tour operation business; and electronic prize-winning games for foreigners.	No. 02, Hai Ba Trung Street, Ninh Kieu Ward, Can Tho City, Vietnam
Lam Dong branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company	Tourist accommodation and hotel business; catering services; and tour operation business.	No. 04, Nguyen Thi Minh Khai Street, Xuan Huong Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam
Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company branch in Tien Giang - Travel Center	Tour operation business	No. 512, Ly Thuong Kiet, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh
Branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - Travel Center	Tour operation business	No. 01 Tu Van Tu Street, Phan Thiet Ward, Lam Dong Province, Vietnam
Ben Tre branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company - Travel Center	Temporary suspension of operations	500B4, Dong Khoi Avenue, Phu Khuong Ward, Vinh Long Province, Vietnam
Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company branch in Tien Giang - Travel Center	Temporary suspension of operations	No. 08, 30/4 Street, My Tho Ward, Dong Thap Province, Vietnam
Branch of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company in Quang Nam	Temporary suspension of operations	Số 87, Đường Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

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

SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	No. 03 - 05 - 07 Mai Anh Dao Street, Lam Vien Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Amusement park and Accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC Tourist Company Limited (*)	No. 04 Pasteur Street, Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC International Travel Company Limited	No. 512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Travel services	100%	100%	100%	100%
Thanh Thanh Cong Da Lat Company Limited (**)	No. 04 Nguyen Thi Minh Khai Street, Xuan Huong Ward, Da Lat City, Lam Dong Province, Vietnam	Accommodation services	100%	100%	100%	100%
TTC Hue Tourist Company Limited (**)	No. 08 Hung Vuong Street, Thuan Hoa Ward, Hue City, Vietnam	Accommodation services	0%	0%	100%	100%

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

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

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

SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	No. 466 Tran Hung Dao B, Cho Lon Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam	Restaurant and Food & Beverage (F&B) services	91.41%	91.41%	91.41%	91.41%
Hoa Ngoc Lan Tourist and Trading Joint Stock Company (***)	Los Angeles, California, USA	Tourism support services	0%	0%	100%	100%

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

1.4 COMPANY STRUCTURE (CONT'D)

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

SUBSIDIARY	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PERCENTAGE	BENEFIT PER-CENTAGE
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia	Accommodation services	49.00%	49.00%	49.00%	49.00%
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	No. 16, Hai Ba Trung Street, An Hoi Ward, Vinh Long Province, Vietnam	Restaurant and Amusement services	34.06%	34.06%	34.06%	34.06%

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

JOINT VENTURES, ASSOCIATES	HEAD OFFICE	PRINCIPAL ACTIVITIES	AS AT 31/12/2025		AS AT 01/01/2025	
			VOTING RIGHT PER-CENTAGE	BENEFIT PERCENT-AGE	VOTING RIGHT PERCENTAGE	BENEFIT PER-CENTAGE
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	No. 512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City	Accommodation services	48.54%	48.54%	48.54%	48.54%
Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company	No. 51 Hung Vuong Street, Lam Vien Ward, Da Lat City, Lam Dong Province	Real estate business	32.14%	32.14%	32.14%	32.14%

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

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

2. FINANCIAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 FINANCIAL YEAR

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

2.2 URRENCY USED IN ACCOUNTING

Accounting currency: Vietnam Dong (VND).

3. APPLIED ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

3.1 APPLIED ACCOUNTING SYSTEM

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

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

3.2 STATEMENT OF COMPLIANCE WITH ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

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

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1 BASIS FOR PREPARING THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

investments with original maturities of no more than three months that are highly liquid. Highly liquid investments are those that are readily convertible to known amounts of cash and carry an insignificant risk of changes in value at the reporting date.

4.5 FINANCIAL INVESTMENTS

Investments in Subsidiaries

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

Investment in Associates

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

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

Investment in Equity Instruments of Other Entities

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

Provision for impairment of investments

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

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

Investment held to maturity

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

4.2 ACCOUNTING ESTIMATES

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

4.3 EXCHANGE RATE

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

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

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

4.4 CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks, cash in transit, demand deposits, and other short-term

4.6 RECEIVABLES

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

- ▶ Trade receivables reflect receivables of a commercial nature arising from purchase-and-sale transactions between the Company and the buyers who are independent of the Company.
- ▶ Other receivables reflect receivables of a non-commercial nature, which are unrelated to purchase-and-sale transactions.

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

For overdue receivables:

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

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

4.7 INVENTORIES

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

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

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

4.8 TANGIBLE FIXED ASSETS AND DEPRECIATION

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed assets

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

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

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

Intangible fixed assets

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

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

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Land use rights	20 - 50
Computer software	03 - 05
Other fixed assets	03 - 05

4.9 CONSTRUCTION IN PROGRESS

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

4.10 OPERATING LEASE

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

4.11 PREPAID EXPENSES

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

The Company's prepaid expenses include:

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

4.12 LIABILITIES

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

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

4.14 LOANS AND FINANCE LIABILITIES

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

4.15 BORROWING COSTS

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

4.16 OWNER'S EQUITY

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

Share premium is recognised as the difference (excess or deficit) between the actual issuance price and the par value of shares

upon initial issuance, additional issuance, or re-issuance of treasury shares. Direct costs related to the additional issuance of shares or re-issuance of treasury shares are deducted from the share premium.

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

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

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

4.17 REVENUE AND EXPENSES RECOGNITION

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

Revenue from sales of goods

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

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

Revenue from rendering of service

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

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

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

Financial income

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

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

Operating costs and cost of sales

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

4.18 TAXES AND PAYABLES/RECEIVABLES TO THE STATE

Value-added tax (VAT)

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

Corporate income tax

Current corporate income tax (CIT) expense is calculated based on the taxable profit for the year. Taxable profit differs from the net profit reported in the Income Statement because it excludes

items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including tax losses carried forward, if any) and further excludes items that are non-taxable or non-deductible. Corporate income tax is calculated at the tax rate of 20% effective at the end of the financial year, applied to the taxable profit.

Other taxes

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

4.19 RELATED PARTIES

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

- ▶ Entities that control, are controlled by, or are under common control with the Company, either directly or indirectly through one or more intermediaries. This includes the parent company, subsidiaries within the same group, joint ventures, jointly controlled entities, and associates.
- ▶ Individuals who directly or indirectly hold voting rights in the reporting entity, leading to significant influence over the entity. This also includes key management personnel who have authority and responsibility for planning, directing, and controlling the Company's activities, as well as their close family members.



CHU ĐÁO TRONG TỪNG DỊCH VỤ



TTC Hotel – Airport • 315 Hoàng Văn Thụ, P. Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh • ttchospitality.vn • Hotline: 028 3844 0599



Annual
Highlights

Overview
TTC Hospitality

Corporate
Governance

The Year's Recap

Sustainability
Report

Financial Report

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

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

6. PREPAID EXPENSES

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

7. FINANCIAL INVESTMENT

7.1 HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	TẠI 31/12/2021		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG
a) Short-term	-	-	12,270,739,727	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	12,270,739,727	-
b) Long-term	500,000,000	-	-	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	500,000,000	-	-	-
Total	500,000,000	-	12,270,739,727	-

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

7.2 INVESTMENTS IN JOINT VENTURES

VND

	31/12/2025			01/01/2025		
	COST	VALUE	PROVISION	COST	VALUE	PROVISION
Tổng giá trị cổ phiếu	108,360,640,000	108,360,640,000	-	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	108,360,640,000	108,360,640,000	-	-	-	-
Total	108,360,640,000	108,360,640,000	-	-	-	-

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

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

7.3 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

VND

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

7.3 INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES (CONT'D)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. SHORT-TERM RECEIVABLES

VND

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

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

9. SHORT-TERM ADVANCE FROM CUSTOMER

VND

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

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

10. LOAN RECEIVABLES

VND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. OTHER RECEIVABLES

VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	AMOUNT	PROVISION	AMOUNT	PROVISION
a) Short-term	153,954,582,192	(38,360,000)	285,428,629,972	(38,360,000)
Collection and payment on behalf	46,460,507,164	-	56,577,927,792	-
Pledges and collateral deposits	37,305,039,200	-	149,085,539,200	-
Interest receivables from bank deposits and loans	21,711,662,740	-	28,878,594,496	-
Advances to employees	39,334,411,976	-	31,901,021,476	-
Revenue from Business Cooperation Contract (BCC) (ii)	6,770,380,159	-	15,252,550,834	-
Others	2,372,580,953	(38,360,000)	3,732,996,174	(38,360,000)
b) Long-term	36,457,423,405	-	189,206,722,161	-
Capital contribution under Business Cooperation Contract (BCC) (i)	34,750,000,000	-	34,750,000,000	-
Interest receivables from loans	1,692,423,405	-	1,193,830,131	-
Pledges and collateral deposits	15,000,000	-	153,262,892,030	-
Total	190.412.005.597	(38,360,000)	474.635.352.133	(38,360,000)

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

12. INVENTORIES

VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	COST	PROVISION	COST	PROVISION
Nguyên liệu, vật liệu	1,034,394,595	-	974,812,497	-
Công cụ, dụng cụ	98,281,082	-	134,034,505	-
Hàng hóa	84,500,349	-	127,611,650	-
Total	1,217,176,026	-	1,236,458,652	-



VND

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

VND

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

VND

16. PAYABLES TO SUPPLIERS

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

17. ADVANCES FROM CUSTOMERS

VND

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

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

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET

VND

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

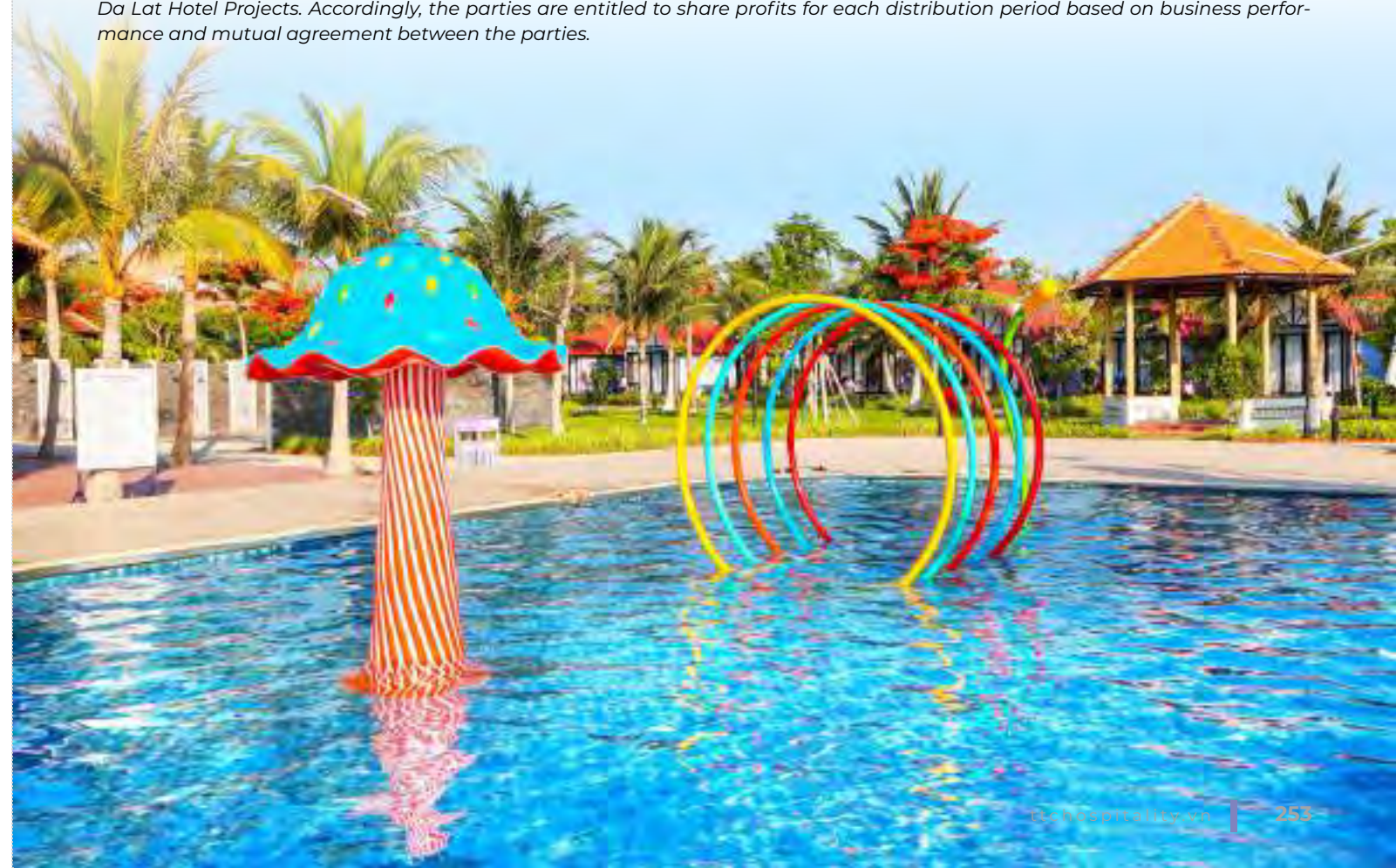
19. OTHER PAYABLES

VND

	31/12/2025	01/01/2025
a) Short-term	42,634,362,580	31,573,969,371
Trade union fee	968,382,218	787,245,333
Deposits received	780,000,000	1,200,000,000
Dividends payable	238,998,150	238,998,150
Other payables	40,646,982,212	29,347,725,888
+ Interest payables	31,146,835,181	25,588,696,387
+ Collection on behalf	5,607,643,285	2,140,180,986
+ Other payables	3,892,503,746	1,618,848,515
Social, Health and Unemployment Insurance payables	363,799,575	-
b) Long-term	59,487,404,716	61,635,884,716
Deposits received	2,418,000,000	3,366,480,000
Payables to Thanh Thanh Cong Da Lat Co, Ltd for the net book value of assets transferred from a wholly-owned subsidiary to the parent company	11,919,404,716	11,919,404,716
Payables under Business Cooperation Agreement (*)	45,150,000,000	46,350,000,000
Total	102,485,566,871	93,209,854,087

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

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



20. LOANS AND FINANCE LEASE OBLIGATIONS

VND

	31/12/2025		IN THE YEAR		01/01/2025	
	AMOUNT	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED	INCREASE	DECREASE	AMOUNT	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED
a) Short-term borrowings	482,952,244,554	482,952,244,554	964,791,132,863	1,313,318,563,650	831,479,675,341	831,479,675,341
Bank loans (Note 20.1)	264,583,557,806	264,583,557,806	487,429,975,164	455,071,532,856	232,225,115,498	232,225,115,498
Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch	99,871,898,108	99,871,898,108	120,563,619,931	100,615,450,797	79,923,728,974	79,923,728,974
Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak Branch	89,996,025,994	89,996,025,994	183,511,110,181	183,124,075,124	89,608,990,937	89,608,990,937
Vietnam Joint Stock Bank for Industry and Trade - Ho Chi Minh City Branch 1	39,862,816,679	39,862,816,679	81,669,399,257	71,701,955,521	29,895,372,943	29,895,372,943
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Gia Dinh Branch	34,852,817,025	34,852,817,025	101,685,845,795	99,630,051,414	32,797,022,644	32,797,022,644
Loans from related parties (Note 20.2)	208,702,782,200	208,702,782,200	466,543,000,000	319,500,000,000	61,659,782,200	61,659,782,200
TTC Energy JSC	4,210,000,000	4,210,000,000	2,400,000,000	2,000,000,000	3,810,000,000	3,810,000,000
Thanh Thanh Nam JSC	7,979,000,000	7,979,000,000	13,300,000,000	5,321,000,000	-	-
Tin Nghia - Asia Investment JSC	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-	-
Thanh Thanh Cong Industrial Park JSC	15,700,000,000	15,700,000,000	44,500,000,000	35,800,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
Dang Huynh Industrial Park Operation and Management JSC	48,500,000,000	48,500,000,000	70,500,000,000	25,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Tan Hoi Industrial Cluster Infrastructure Investment JSC	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-	-
Thanh Thanh Cong Investment JSC	64,390,000,000	64,390,000,000	102,000,000,000	42,500,000,000	4,890,000,000	4,890,000,000
Dai Tin Construction and Steel Structure JSC	20,550,000,000	20,550,000,000	20,550,000,000	-	-	-
TTC Lam Dong Tourism Co., Ltd	-	-	158,763,000,000	163,763,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Ben Tre Tourism JSC	-	-	5,530,000,000	5,530,000,000	-	-
Ta Cu Mountain Tourism JSC	11,150,000,000	11,150,000,000	10,870,000,000	16,200,000,000	16,480,000,000	16,480,000,000
Thanh Binh Tourism JSC	26,823,782,200	26,823,782,200	26,730,000,000	7,186,000,000	7,279,782,200	7,279,782,200
TTC International Travel Co., Ltd	2,400,000,000	2,400,000,000	4,400,000,000	2,000,000,000	-	-
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	-	-	14,200,000,000	14,200,000,000	14,200,000,000
Loans from individuals (Note 20.3)	6,362,158,580	6,362,158,580	6,362,158,580	-	-	-
Current portion of long-term debt (due under 1 year)	3,303,745,968	3,303,745,968	4,455,999,119	538,747,030,794	537,594,777,643	537,594,777,643
Bank loans	3.303.745.968	3.303.745.968	4.455.999.119	5,866,832,944	4,714,579,793	4,714,579,793
Loans from individuals	-	-	-	32,944,147,637	32,944,147,637	32,944,147,637
Bonds matured for repayment	-	-	-	499,936,050,213	499,936,050,213	499,936,050,213

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

VND

	31/12/2025		IN THE YEAR		01/01/2025	
	AMOUNT	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED	INCREASE	DECREASE	AMOUNT	AMOUNT THAT CAN BE SETTLED
b) Long-term borrowings	534,301,476,492	534,301,476,492	49,300,839,622	50,783,639,104	535,784,275,973	535,784,275,973
Bank loans (Note 20.4)	9,234,679,878	9,234,679,878	9,578,833,923	4,676,493,196	4,332,339,151	4,332,339,151
Orient Commercial Joint Stock Bank - Dak Lak Branch	9,234,679,878	9,234,679,878	9,578,833,923	4,676,493,196	4,332,339,151	4,332,339,151
Loans from related parties (Note 20.5)	-	-	-	33,678,104,808	33,678,104,808	33,678,104,808
Dai Tin Construction and Steel Structure JSC	-	-	-	12,078,104,808	12,078,104,808	12,078,104,808
Thanh Thanh Cong Investment JSC	-	-	-	500,000,000	500,000,000	500,000,000
Ms Nguyen Thi Tich Huong	-	-	-	21,100,000,000	21,100,000,000	21,100,000,000
Loans from individuals (Note 20.6)	29.998.440.453	29.998.440.453	23.388.535.380	-	6,609,905,073	6,609,905,073
Straight bonds (Note 20.7)	495.068.356.160	495.068.356.160	16.333.470.319	12,429,041,100	491,163,926,941	491,163,926,941
Total	1,017,253,721,046	1,017,253,721,046	1,014,091,972,485	1,364,102,202,754	1,367,263,951,314	1,367,263,951,314

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

20.1 SHORT-TERM BANK LOANS

Details of short-term bank loans:

BANK	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE (% PER AN- NUM)	SECURITY METHOD
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Nguyen Van Troi Branch					
Loan 1	99,871,898,108	79,923,728,974	To supplement working capital	6.7%	Land use rights and other associated as- sets owned by Lam Dong Thanh Thanh Cong Tourism Company Limited
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	89,996,025,994	89,608,990,937	To supplement working capital for restaurant, hotel, and tourism busi- ness activities	7.7% - 8.7%	The exploitation rights of Ta Cu Moun- tain Tourist Area; land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company; 3,000,000 shares of Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI") owned by Ms. Huynh Bich Ngoc; and 4,500,000 shares of TTCI owned by Mr. Dang Hong Anh.
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Gia Dinh Branch					
Loan 1	34,852,817,025	32,797,022,644	To provide working capi- tal financing, issue guar- antees, letters of credit (L/Cs), and credit cards for business operations; excluding financing for financial investments and real estate business/ investments	7% - 7.8%	Land use rights and other associated as- sets owned by Dang Huynh Industrial Zone Exploitation and Management Joint Stock Company
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh City Branch					
Loan 1	39,862,816,679	29,895,372,943	To supplement working capital for business op- erations	7% - 8%	Assets and property rights owned by TTC Tourist Company Limited ("TTC Tourist")
TOTAL	264,583,557,806	232,225,115,498			

20.2 SHORT-TERM LOANS TO RELATED PARTIES

Details of short-term bank loans:

RELATED PARTIES	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE (% PER ANNUM)	SECURITY METHOD
TTC Energy Joint Stock Company					
Loan 1	4,210,000,000	3,810,000,000	To finance working capital	10.0%	Unsecured
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company					
Loan 1	7,979,000,000	-	To finance working capital	9.6%	Unsecured
Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company					
Loan 1	5,000,000,000	-	To finance working capital	10.8%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company					
Loan 1	15,700,000,000	7,000,000,000	To finance working capital	8% - 9.5%	Unsecured
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company					
Loan 1	48,500,000,000	3,000,000,000	To finance working capital	9% - 10.5%	Unsecured
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company					
Loan 1	2,000,000,000	-	To finance working capital	8.0%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company					
Loan 1	64,390,000,000	4,890,000,000	To finance working capital	8% - 10.5%	Unsecured

20.2 SHORT-TERM LOANS TO RELATED PARTIES

Details of short-term bank loans:

RELATED PARTIES	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE (% PER ANNUM)	SECURITY METHOD
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company					
Loan 1	20,550,000,000	-	To finance working capital	9.5% - 10%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd					
Loan 1	-	5,000,000,000	To finance working capital	9.5%	Unsecured
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company					
Loan 1	11,150,000,000	16,480,000,000	To finance working capital	9.5%	Unsecured
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company					
Loan 1	26,823,782,200	7,279,782,200	To finance working capital	9.5%	Unsecured
TTC International Travel Limited Company					
Loan 1	2,400,000,000	-	To finance working capital	9.5%	Unsecured
Ms Nguyen Thi Tich Huong					
Loan 1	-	14,200,000,000	Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12.0%	Unsecured
TOTAL	208,702,782,200	61,659,782,200			

20.3 INDIVIDUAL LOAN

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

20.4 20.4 LONG-TERM BANK LOANS

Details of long-term bank loans:

BANK	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE (% PER ANNUM)	SECURITY METHOD
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	12,538,425,846	9,046,918,944	Renovating Can Tho Hotel and the Grill Restaurant	8.2% - 10.8%	Exploitation rights of Ta Cu Mountain Tourist Area; land use rights of Toan Hai Van Joint Stock Company and 3,000,000 TTCI shares owned by Ms Huynh Bich Ngoc
TOTAL	12,538,425,846	9,046,918,944			

20.5 20.5 LONG-TERM LOANS TO RELATED PARTIES

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

RELATED PARTIES	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE	INTEREST RATE (% PER ANNUM)	SECURITY METHOD
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company					
Loan 1	-	12,078,104,808	To finance working capital	10.0%	Unsecured
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company					
Loan 1	-	500,000,000	To finance working capital	10.0%	Unsecured
Ms Nguyen Thi Tich Huong					
Loan 1	-	21,100,000,000	To finance working capital	10.8%	Unsecured
TOTAL	-	33,678,104,808			

20.6 LONG-TERM LOANS FROM INDIVIDUALS

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

20.7 CORPORATE BONDS

Details of bonds issued at par value:

SUING ORGANIZATION	CLOSING BALANCE	OPENING BALANCE	PURPOSE OF ISSUANCE	INTEREST RATE (% PER ANNUM)	SECURITY METHOD
Techcom Securities Joint Stock Company					
Bond 1					
Bond par value	-	500,000,000,000	Debt repayment, providing loans to subsidiaries and associates	12.28%	Real estate and movable property, property rights and term deposits of the Company, TTC Tourist; equity interest in TTC Tourist; Property rights of the Valley of Love
Bond issuance costs	-	63,949,787			
Bond 2					
Bond par value	500,000,000,000	500,000,000,000	Repayment of borrowings	10.983% - 11.033%	Real estate and movable property, property rights and equity interest in TTC Tourist
Bond issuance costs	4,931,643,839	8,836,073,059			
TOTAL	495,068,356,161	991,099,977,154			

21. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND 31/12/2025	VND 01/01/2025
a) Short-term	17,165,670,450	30,814,381,295
Interest expense	12,990,972,514	27,266,965,675
Professional service fees	284,258,095	1,939,905,254
Board of Directors (BOD) Remuneration,	2,211,609,984	1,443,609,984
Business cooperation costs	1,371,935,483	-
Others	306,894,374	163,900,382
b) Long-term	-	-
TOTAL	33,657,239,667	14,945,247,909

22. DEFERRED REVENUE

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

23. OFF-BALANCE ITEMS

	VND 31/12/2025	VND 01/01/2025
Various types of foreign currency:		
US Dollar (USD)	1,045.68	1,624.58
TOTAL	1,045.68	1,624.58

24. OWNERS' EQUITY

24.1 MOVEMENT IN OWNER'S EQUITY

VND

ITEMS	SHARE CAPITAL	SHARE PREMIUM	INVESTMENT AND DEVELOPMENT FUND	RETAINED EARNINGS	TOTAL
01/01/2024	972,766,080,000	106,459,866,414	6,719,655,738	128,179,117,060	1,214,124,719,212
Profit for the prior year	-	-	-	4,051,960,813	4,051,960,813
31/12/2024	972,766,080,000	106,459,866,414	6,719,655,738	132,231,077,873	1,218,176,680,025
01/01/2025	972,766,080,000	106,459,866,414	6,719,655,738	132,231,077,873	1,218,176,680,025
Profit for the current year	-	-	-	40,540,377,826	40,540,377,826
31/12/2025	972,766,080,000	106,459,866,414	6,719,655,738	172,771,455,699	1,258,717,057,851

24.2 MOVEMENT IN OWNER'S EQUITY

VND

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

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

VND

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

24.4 SHARES

VND

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

25. REVENUE FROM RENDERING OF SERVICES

VND

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

Revenue to related parties: Details are presented in Note 35

26. COST OF GOODS SOLD

VND

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

27. FINANCIAL INCOME

VND

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

28. FINANCIAL EXPENSES

VND

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

29. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

VND

	YEAR 2025	YEAR 2024
a) Selling expenses	13,375,381,542	16,021,610,872
Employee expenses	3,312,849,905	3,381,313,481
Advertising expenses	5,501,801,885	6,044,000,000
Depreciation of fixed assets	60,277,620	62,937,332
Outsourced service expenses	1,920,175,944	1,260,345,539
Commission expenses	523,812,400	1,798,147,780
Others	2,056,463,788	3,474,866,740

29. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	YEAR 2025	YEAR 2024
b) General and administrative expenses	29,961,686,099	36,039,993,806
Administrative employee expenses	18,372,251,389	24,190,899,299
Depreciation of fixed assets	1,454,797,111	1,822,580,393
Provision expenses	640,778,609	42,041,882
Outsourced service expenses	6,549,954,028	5,724,804,769
Other cash expenses	2,943,904,962	4,259,667,463
Total	43,337,067,641	36,039,993,806

30. OTHER INCOME

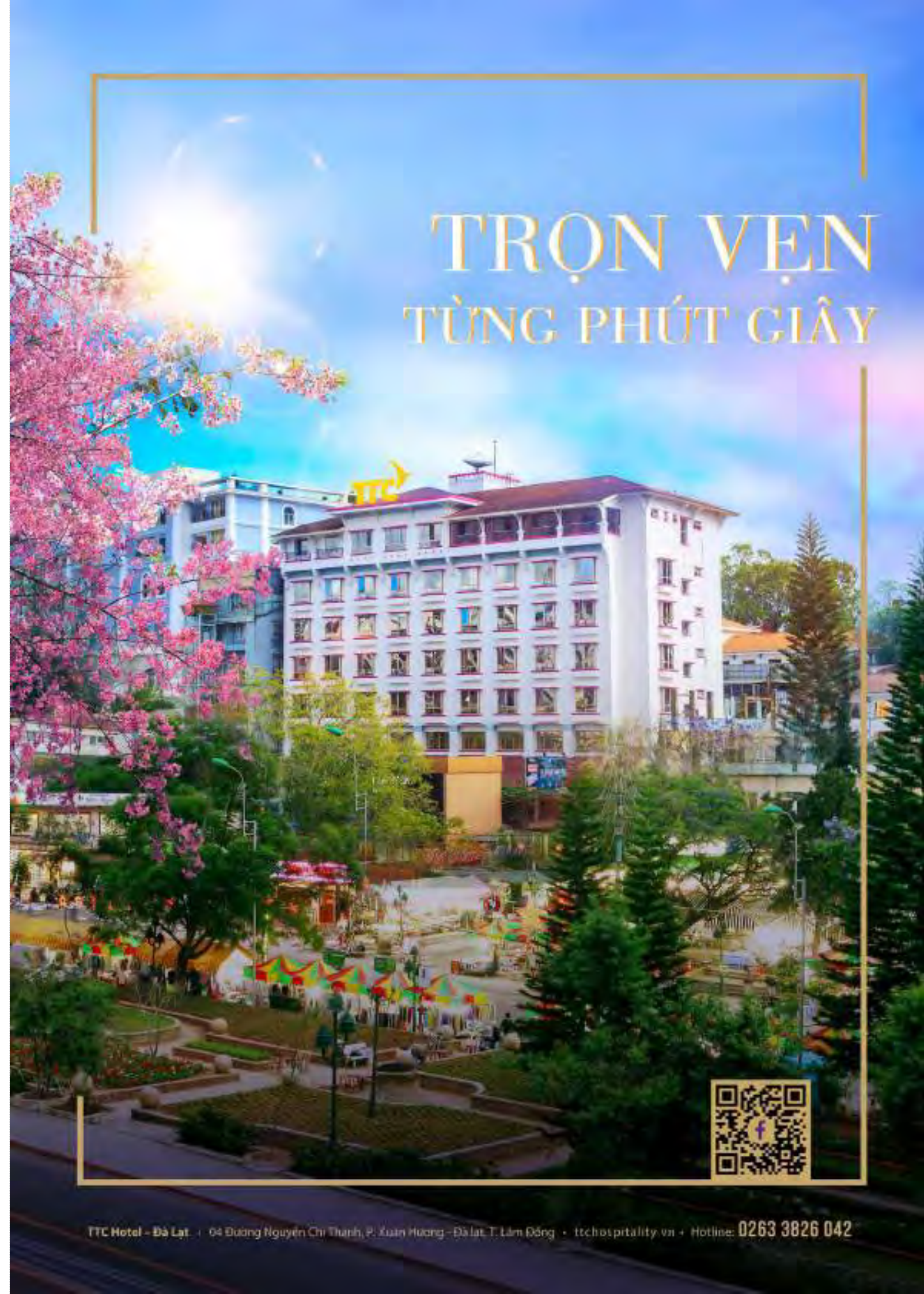
	YEAR 2025	YEAR 2024
Liquidation and disposal of fixed assets	23,361,139	-
Others	301,564,656	2,190,683,167
Total	324,925,795	2,190,683,167

31. OTHER INCOME

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

32. PRODUCTION AND BUSINESS COSTS BY FACTORS

	YEAR 2025	YEAR 2024
Raw materials and consumables expenses	17,428,964,962	45,164,766,120
Administrative employee expenses	23,338,140,381	45,610,831,747
Depreciation of fixed assets	39,607,858,971	7,775,169,599
Outsourced service expenses	8,048,807,425	172,379,602,251
Provision/(Reversal of provision) for doubtful debts	164,592,373,202	-
Others	640,778,609	6,785,774,932
Total	254,690,018,799	277,716,144,649



33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX

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

34. DEFERRED CORPORATE INCOME TAX

A. DEFERRED TAX ASSETS

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

B. DEFERRED TAX EXPENSES

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

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES

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

RELATED PARTIES	RELATIONSHIP
TTC Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	Direct subsidiary
Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	Direct subsidiary
TTC International Travel Limited Company	Direct subsidiary
TTC Hue Tourist Limited Company	Direct subsidiary
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Hoa Ngoc Lan Tourism And Trading Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	Associate
Bentre Tourist Joint Stock Company	Associate
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Associate
Lam Dong Forestry Joint- Stock Company	Associate (*)
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	Common key management personnel
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Common key management personnel
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	Common key management personnel
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Company in the same Group
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Company in the same Group
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Ngoc Tea Joint Stock Company	Company in the same Group
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	Company in the same Group
TTC Energy Joint Stock Company	Company in the same Group
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	Company in the same Group
Nguyen Kim Danang Trading Jointstock Company	Company in the same Group
Yersin Da Lat University	Company in the same Group
Yersin Highschool	Company in the same Group
Palace Binh Thuan Limited Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	Company in the same Group
Bien Hoa Consumer Joint Stock Company	Company in the same Group
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Major shareholder
Toan Hai Van Joint Stock Company	Investee company
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Investee company
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	Investee company
RELATED PARTIES	RELATIONSHIP
Ms. Phan Thi Hong Van	Chairman of the Board
Mr. Le Duc Tri	Deputy General Director (until 30 September 2025)
Mr. Nguyen Van Hoc	Deputy General Director (from 26 October 2025)
Mr. Nguyen Le Hung	Vice Chairman of the Board (until 14 July 2025)
Mr. Vu Viet Ban	Board Member and Audit Committee Member (from 17 April 2025)
Mr. Tran Men	Board Member cum Audit Committee Member (from 17 April 2025)
Ms. Nguyen Thuy Van	Independent Board Member and Chairman of the Audit Committee
Ms. Tran Thien Thanh Thuy	Board Member cum Audit Committee Member (until 17 April 2025)
Ms. Huynh Thi Nga	Board Member cum Audit Committee Member (until 17 April 2025)

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

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

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
Business cooperation revenue and disposal of assets	7,660,089,794	-
Dong Thuan Tourism Joint Stock Company	7,660,089,794	-
Dividends distributed	1,460,947,866	-
TTC Hue Tourism Company Limited	1,460,947,866	-
Interest income from loans	15,538,311,539	36,526,775,673
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	7,710,245,719	12,898,517,546
TTC Tourist Company Limited	6,360,180,510	14,538,386,751
Toan Hai Van Joint Stock Company	1,100,000,003	1,813,643,844
Ben Tre Tourist Joint Stock Company	227,115,070	211,904,676
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company	140,660,648	3,177,887,401
TTC International Travel Company Limited	109,589	-
Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	-	3,886,435,455
Expenses from business cooperation and disposal of assets	1,410,127,402	-
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	1,371,935,483	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	38,191,919	-

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

	VND	
	31/12/2025	NĂM 2024
Loan interest	15,434,689,163	9,509,870,953
Thanh Binh Tourism Joint Stock Company	6,129,742,325	5,115,905,197
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,766,910,958	1,454,719,176
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	1,416,980,959	1,649,392,601
Dang Huynh Industrial Park Operation and Management Joint Stock Company	1,338,232,878	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	1,027,863,772	1,178,015,623
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	981,828,387	3,904,110
Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	687,656,165	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	543,993,860	-
TTC Energy Joint Stock Company	406,534,243	107,934,246
TTC International Travel Limited Company	54,712,328	-
Bentre Tourist Joint Stock Company	38,616,850	-
Tan Hoi Industrial Cluster Infrastructure Investment Joint Stock Company	21,479,452	-
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	20,136,986	-

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Other short-term receivables	28,432,293,745	111,297,259,848
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	19,852,347,044	36,269,622,021
TTC Tourist Limited Company	3,592,010,825	3,985,472,370
Bentre Tourist Joint Stock Company	3,183,563,553	1,879,036,324
Toan Hai Van Joint Stock Company	922,191,784	59,307,787,681
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	838,882,039	8,244,317,336
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	37,176,000	588,145,700
Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	6,122,500	4,845,400
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	-	1,018,033,016
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	-	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	-	-

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

	YEAR 2025	YEAR 2024
Other Long-Term Receivables	34,750,000,000	177,963,400,561
Toan Hai Van Joint Stock Company	-	142,019,570,430
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	34,750,000,000	34,750,000,000
TTC Tourist Limited Company	-	1,193,830,131
Short-term advances to suppliers	501.319.633.156	210.921.144.917
TTC Tourist Limited Company	133,027.877.079	40.217.177.834
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	190.379.081.834	69.440.787.924
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	9.598.861.135	2.080.760.192
Bentre Tourist Joint Stock Company	58.572.750.649	26.849.019.327
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	35.939.343.639	5.589.756.128
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	46.018.991.042	46.743.643.512
Palace Binh Thuan Limited Company	27.777.777.778	20.000.000.000
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company	4.950.000	-
Short-term trade receivables	16,035,759,464	15,645,092,587
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	8,814,587,290	521,776,910
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	3,240,000,000	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company		41,148,000
TTC Tourist Limited Company	2,204,293,000	2,727,002,310
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	554,290,330	1,168,166,020
Bentre Tourist Joint Stock Company	387,821,596	1,011,830,595
TTC International Travel Limited Company	264,714,048	1,687,335,400
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	201,655,000	3,230,142,443
Palace Binh Thuan Limited Company	117,266,400	570,097,254
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	99,079,200	572,459,698
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	62,186,400	54,716,200
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	54,716,200	-
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	19,950,000	416,655,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	4,200,000	3,568,200,000
Toan Hai Van Joint Stock Company	2,000,000	-
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	-	75,562,757
Short-term deposits	37,340,039,200	160,138,860,800
Toan Hai Van Joint Stock Company	13,000,000,000	57,500,500,000
Ngoc Lan Healthcare Company Limited	12,440,039,200	91,440,039,200
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	11,000,000,000	11,198,321,600
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	900,000,000	-

VND

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

	31/12/2025	01/01/2025
Short-term loan receivables (*)	33,500,000,000	70,667,000,000
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	11,800,000,000	58,594,000,000
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	10,700,000,000	-
Toan Hai Van Joint Stock Company	10,000,000,000	10,000,000,000
Bentre Tourist Joint Stock Company	1,000,000,000	2,073,000,000
Long-term loan receivables (**)	79,383,000,000	89,433,000,000
TTC Tourist Limited Company	47,433,000,000	47,433,000,000
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	31,950,000,000	42,000,000,000
Short-term trade payables	3,830,974,698	7,354,281,368
TTC Tourist Limited Company	1,295,361,604	993,710,300
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	857,077,622	850,834,206
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	551,798,966	1,114,023,491
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	550,000,000	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	292,518,045	614,736,300
TTC International Travel Limited Company	109,565,000	919,693,995
Bentre Tourist Joint Stock Company	84,144,250	156,268,204
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	41,247,273	2,635,579,872
TTC Energy Joint Stock Company	32,571,938	-
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	14,040,000	12,040,000
Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	2,250,000	-
Palace Binh Thuan Limited Company	400,000	24,395,000
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	-	33,000,000
Short-term advances from customers	177,767,152,858	68,898,192,218
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	101,091,433,366	32,535,988,663
TTC Tourist Limited Company	38,642,436,226	-
TTC International Travel Limited Company	14,982,763,910	9,423,535,745
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	7,365,337,000	12,927,301,370
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	7,066,000,000	-
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	5,217,659,622	9,550,841,110
Bentre Tourist Joint Stock Company	1,891,348,725	1,909,525,330
Palace Binh Thuan Limited Company	1,510,174,009	-
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	-	2,551,000,000

VND

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Short-term unearned revenue	27,984,755,869	14,275,223,224
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	27,258,052,098	12,401,149,740
TTC International Travel Limited Company	726,703,771	1,874,073,484
Other short-term payables	33,611,826,766	28,590,348,604
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	20,739,411,753	15,802,974,428
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	3,387,793,560	1,852,287,601
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,800,397,256	699,541,094
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	2,306,301,370	-
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	1,409,246,577	71,013,699
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	693,027,400	7,494,838,303
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	568,382,523	149,732,110
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	543,993,860	-
TTC Energy Joint Stock Company	507,564,379	101,030,136
Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	333,700,000	708,700,000
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	135,916,439	94,684,932
TTC Tourist Limited Company	77,575,000	382,893,000
TTC International Travel Limited Company	76,227,204	1,226,814,876
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	20,136,986	-
Bentre Tourist Joint Stock Company	5,510,275	4,553,425
Palace Binh Thuan Limited Company	4,200,000	-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	1,285,000	1,285,000
Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited	1,157,184	-
Other long-term payables	58,269,404,716	58,269,404,716
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	46,350,000,000	46,350,000,000
Thanh Thanh Cong Dalat Limited Company	11,919,404,716	11,919,404,716
Short-term deposits received	1,200,000,000	-
TTC International Travel Limited Company	1,200,000,000	-
Short-term borrowings	197.862.782.200	61.659.782.200
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	62,100,000,000	4,890,000,000
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation And Management Joint Stock Company	48,500,000,000	3,000,000,000
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company	26,823,782,200	7,279,782,200
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company	15,700,000,000	7,000,000,000
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	12,000,000,000	-
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company	11,150,000,000	16,480,000,000
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	7,979,000,000	-
Tin Nghia - Asia Investment Joint Stock Company	5,000,000,000	-
TTC Energy Joint Stock Company	4,210,000,000	3,810,000,000

35. INFORMATION ON RELATED PARTIES (CONT'D)

Transactions with Related parties:

	VND	
	YEAR 2025	YEAR 2024
TTC International Travel Limited Company	2,400,000,000	-
Tanhoi Industrial Complex Infrastructure Investment Joint Stock Company	2,000,000,000	-
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	14,200,000,000
Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Co.Ltd	-	5,000,000,000
Long-term borrowings	10,840,000,000	33,678,104,808
Dai Tin Construction And Steel Structure Joint Stock Company	8,550,000,000	12,078,104,808
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	2,290,000,000	500,000,000
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	-	21,100,000,000

Remuneration paid to the key management personnel:

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

36. OTHER INFORMATION

36.1 CONTINGENT LIABILITIES

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

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

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Under 1 year	757.934.400	757.934.400
From 1 year to 5 years	631.737.600	1.231.737.600
Above 5 years	3.553.524.000	3.711.458.400
TOTAL	3,885,010,241	5.701.130.400

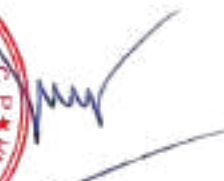
36.2 GOING CONCERN INFORMATION

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

37. FIGURE COMPARTATION

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

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
--	---	--







CONTACT INFORMATION

Contact information

TTC Hotel	278
TTC Resort	280
TTC Palace	281
TTC World	282
TTC Travel	273

★★★★★



01

**TTC IMPERIAL
HOTEL**

08 Hung Vuong, Thuan Hoa Ward, Hue City
T. 0234 3882 222
W. imperial-hotel.com.vn
FB/ imperialhotelhue1

★★★★★



02

**TTC HOTEL -
MICHELIA**

04 Pasteur, Phường Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa
T. 0258 3820 820
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelmichelia

★★★★★



03

**TTC HOTEL -
CAN THO**

02 Hai Ba Trung, Ninh Kieu Ward,
Can Tho City
T. 0292 3812 210
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelcantho

★★★★★



04

**TTC HOTEL -
NGOC LAN**

42 Nguyen Chi Thanh, Xuan Huong - Da Lat
Ward, Lam Dong Province
T. 0263 3838 838
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelngoclan

★★★★★



05

**TTC HOTEL -
DA LAT**

04 Nguyen Thi Minh Khai,
Xuan Huong - Da Lat Ward, Lam Dong Province
T. 0263 3826 042
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelDALAT

★★★★★



06

**TTC HOTEL -
PHAN THIET**

213 Le Loi, Phan Thiet Ward,
Lam Dong Province
T. 0252 3750 260
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelphanthiet

★★★★★

07

**TTC HOTEL -
ANGKOR**

National Road 6, Siem Reap City, Kingdom
Of Cambodia
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelangkor



★★★★

08

**TTC HOTEL -
AIRPORT**

315 Hoang Van Thu, Tan Son Hoa Ward,
Ho Chi Minh City
T. 0283 8440 599
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelairport



09

**TTC HOTEL -
HOI AN**

224 Ly Thai To, Hoi An Dong Ward,
Da Nang City
T. 0235 3963 666
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelhoian



10

**TTC LOTUS
HOTEL**

Suoi Lon Hamlet, Duong To Commune,
Phu Quoc Special Economic Zone, An Giang Province
T. 1900 55 88 55
W. ttchospitality.vn
FB/ ttclotushotel
As of April 2026



TTC
HOTEL



01

TTC VAN PHONG BAY RESORT

Doc Let Beach, Dong Cat, Ninh Hoa Ward,
Khanh Hoa Province

T. 0258 3534 567

W. ttchospitality.vn

FB/ ttvanphongbayresort



02

TTC RESORT - NINH THUAN

Ninh Chu Beach, Yen Ninh Street,
Ninh Hoa Ward, Khanh Hoa Province

T. 0259 3874 047

W. ttchospitality.vn

FB/ ttresortninhthuan



03

TTC RESORT - DREAMY HILL

3-5-7 Mai Anh Dao, Lam Vien - Da Lat Ward,
Lam Dong Province

T. 0263 3822 099

W. ttchospitality.vn

FB/ TTCDreamyHillResort



TTC RESORT



01

TTC PALACE - BINH THUAN

01 Tu Van Tu, Phan Thiet Ward,
Lam Dong Province

T. 0913 883 248

W. ttchospitality.vn

FB/ ttcpalacebinhthuan



02

TTC PALACE - BEN TRE

16 Hai Ba Trung, An Hoi Ward,
Vinh Long Province

T. 0275 382 2632

W. ttchospitality.vn

FB/ ttcpalacebentre



03

TTC - BEN TRE DINING CENTER

547D Nguyen Dinh Chieu, Phu Chien Hamlet,
Phu Hung Commune, Vinh Long Province

T. 0275 3757 999

W. ttchospitality.vn

FB/ ttckhuamthucbentre

04

TTC FLOATING RESTAURANT

Hung Vuong Park, Hung Vuong Street,
An Hoi Ward, Vinh Long Province

T. 093 916 03 24

W. ttchospitality.vn

FB/ nhahangnoibentre



TTC PALACE



01

TTC WORLD - THUNG LUNG TINH YEU

3-5-7 Mai Anh Dao, Lam Vien – Da Lat Ward,
Lam Dong Province **T.** 0263 3821 448

W. ttchospitality.vn

FB/ ttworldthunglungtinhyeu



02

TTC WORLD - TA CU

18 Nguyen Van Linh, Thuan Nam Hamlet,
Ham Thuan Nam Commune, Lam Dong Province

T. 0252 3967 484

W. ttchospitality.vn

FB/ ttworldtacu

TTC WORLD



03

TTC MEKONG AQUA PARK

547D Nguyen Dinh Chieu, Phu Chien Hamlet,
Phu Hung Commune, Vinh Long Province

T. 0275 3757 888

W. ttchospitality.vn

FB/ ttcmekongaquapark



04

TTC VAN PHONG AQUA PARK

Doc Let Beach, Dong Cat, Ninh Hoa Ward, Khanh Hoa Province

T. 0258 353 4567

W. ttchospitality.vn

FB/ ttcvanphongaquapark

As of April 2026



TTC
HOSPITALITY



Website



Facebook

📍 253 Hoang Van Thu Street,
Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City
☎ (+84) 1900 55 88 55
✉ info@ttctourist.vn
f facebook.com/ttchospitality
🌐 **ttchospitality.vn**

NỘI LỰC
VỮNG VÀNG
SẴN SÀNG
BỨT PHÁ





MỤC LỤC

1

TTC HOSPITALITY
DẤU ẤN NIÊN ĐỘ

08

1. Thông điệp Chủ tịch HĐQT

10

2. Chia sẻ của Tổng Giám đốc

12

3. Những con số nổi bật niên độ 2025

14

4. Những sự kiện nổi bật niên độ 2025

18

5. TTC Hospitality – Vị thế thương hiệu

32

6. Điểm nhấn tài chính

36

4

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM

92

1. Kinh tế vĩ mô

93

2. Giới thiệu Ban Điều hành

96

3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động trong năm

102

4. Thông tin cổ phiếu – Hoạt động thị trường vốn

108

5. Hoạt động kinh doanh

112

6. Đầu tư phát triển công nghệ thông tin

118

7. Mô hình vận hành, quản lý

120

8. Hoạt động đầu tư

122

9. Hoạt động của công ty con – công ty liên kết

124

10. Hoạt động Chất lượng dịch vụ và nhận xét của khách hàng

125

11. Nhân sự và đào tạo

127

12. Chia sẻ của Nhân viên

129

2

TỔNG QUAN VỀ
TTC HOSPITALITY

38

1. Quá trình hình thành và phát triển

40

2. Hồ sơ doanh nghiệp

42

3. Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality

43

5

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN
BỀN VỮNG

130

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

132

2. Những con số nổi bật 2025

133

3. Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality

134

4. Môi trường

137

5. Xã hội

152

6. Quản trị

159

3

QUẢN TRỊ CÔNG TY

46

1. Quy chế quản trị Công ty

48

2. Giới thiệu Hội đồng Quản trị

52

3. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

56

4. Định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị

68

5. Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán

71

6. Báo cáo quản trị rủi ro

76

7. Định hướng hoạt động và Quản trị rủi ro

86

6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

163

1. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2025

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

165

Báo cáo kiểm toán độc lập

167

2. Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

228

Báo cáo kiểm toán độc lập

232

7

THÔNG TIN LIÊN HỆ

276

1. TTC Hotel

278

2. TTC Resort

280

3. TTC Palace

281

4. TTC World

282

Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi



Tầm nhìn

Trở thành hệ sinh thái du lịch khép kín, đậm đà bản sắc, phát triển du lịch xanh và kiến tạo hành trình cảm xúc trọn vẹn.



Sứ mệnh

Kiến tạo hệ sinh thái điểm đến đa dạng.

Nâng tầm chất lượng dịch vụ, lấy trải nghiệm khách hàng làm kim chỉ nam.

Thúc đẩy du lịch bền vững, gìn giữ giá trị văn hóa và môi trường.



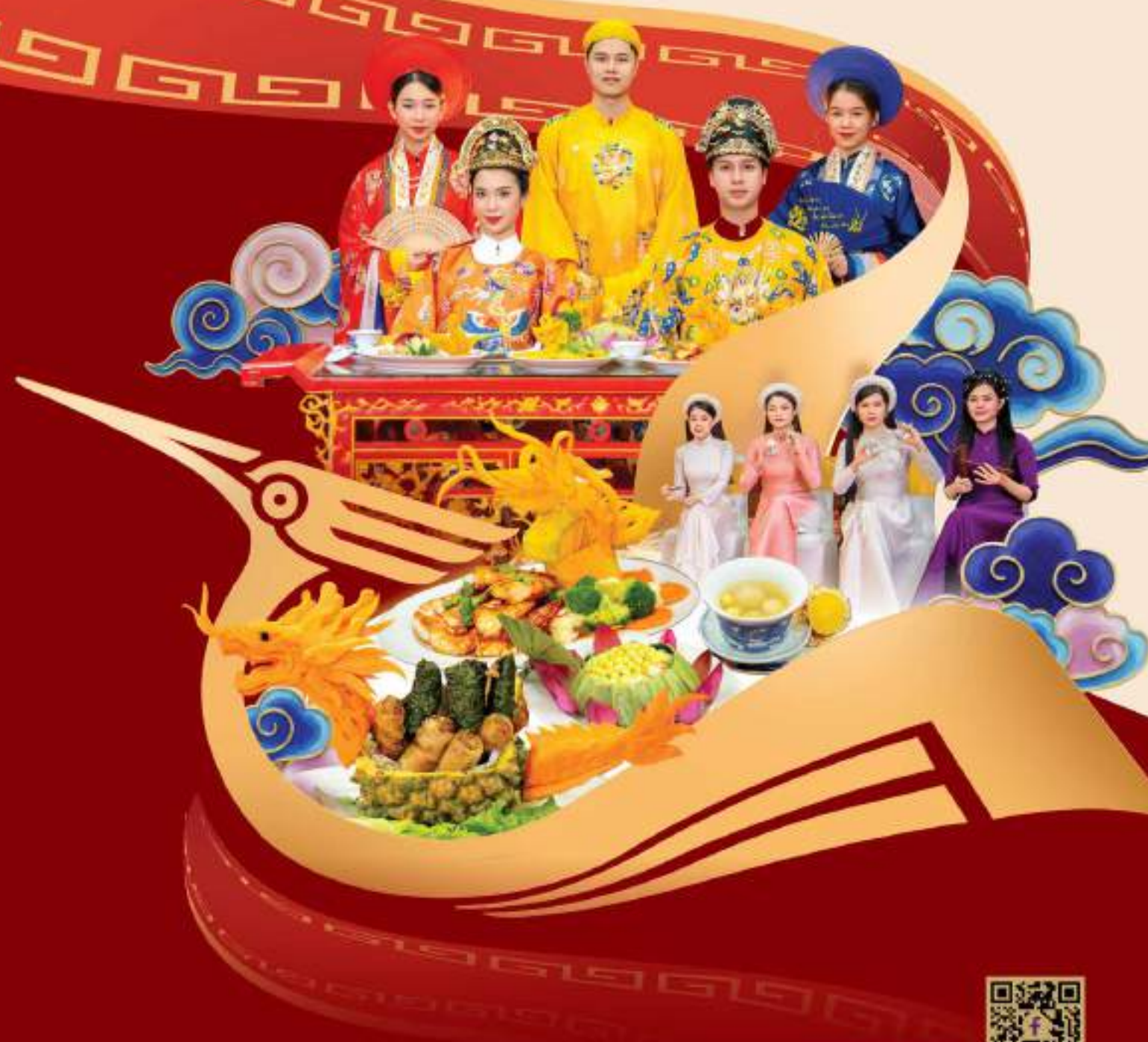
Giá trị cốt lõi

Kỷ luật - Tận tâm - Bền vững

- **Kỷ luật:** Chuẩn mực trong vận hành.
- **Tận tâm:** Phục vụ khách hàng bằng sự chân thành.
- **Bền vững:** Phát triển hài hòa với cộng đồng, văn hóa và môi trường.



TRẢI NGHIỆM CUNG ĐÌNH HUẾ



TTC HOSPITALITY DẤU ẤN NIÊN ĐỘ

Gới thiệu công ty

Thông điệp Chủ tịch HĐQT	10
Chia sẻ của Tổng Giám đốc	12
Những con số nổi bật niên độ 2025	14
Những sự kiện nổi bật niên độ 2025	18
TTC Hospitality – Vị thế thương hiệu	32
Điểm nhấn tài chính	36



Thông điệp CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng,

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động và ngành du lịch bước vào chu kỳ cạnh tranh mới với yêu cầu cao hơn về chất lượng và năng lực quản trị, TTC Hospitality xác định rằng tăng trưởng bền vững không thể dựa vào cơ hội nhất thời, mà phải được kiến tạo từ nền tảng nội lực mạnh mẽ và được chuẩn hóa bài bản.

Nếu năm 2024 là bước tiến khẳng định định hướng “Chạm xanh - Đổi mới - Vươn tầm”, thì năm 2025 mang ý nghĩa chiến lược sâu sắc hơn với mục tiêu củng cố toàn diện nền tảng quản trị, tái cấu trúc hệ thống vận hành, gia tăng sức mạnh tài chính và nâng chuẩn chất lượng dịch vụ trên toàn hệ sinh thái. Chúng tôi tin rằng chỉ khi cấu trúc nội tại đủ vững chắc, doanh nghiệp mới có thể tăng tốc một cách chủ động và bền bỉ trong chu kỳ phát triển mới.

Nội lực vững vàng tạo nên sức mạnh nền tảng

Năm 2025 là giai đoạn tập trung vào chiều sâu, TTC Hospitality đẩy mạnh nâng cao hiệu quả quản trị, tối ưu cấu trúc chi phí, gia tăng hiệu suất và thúc đẩy chuyển đổi số trong toàn hệ thống. Chúng tôi chuẩn hóa quy trình phục vụ khách hàng theo tiêu chuẩn cao hơn, tăng cường quản trị rủi ro, đầu tư có trọng điểm vào nguồn nhân lực và thực hành phát triển bền vững trên cơ sở đo lường minh bạch và tạo giá trị dài hạn. Đối với chúng tôi, nội lực không chỉ được phản ánh qua các chỉ số tài chính, mà còn thể hiện ở tính kỷ luật vận hành, sự đồng bộ hệ thống, văn hóa doanh nghiệp và niềm tin bền chặt từ cổ đông, đối tác và khách hàng.

Sẵn sàng bứt phá, mở ra chu kỳ tăng trưởng 2026 - 2030

Năm 2025 đồng thời đánh dấu cột mốc hoàn thành chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, khép lại một chu kỳ tái cấu trúc và phục hồi đầy thách thức, đồng thời mở ra định hướng mới cho giai đoạn 5 năm tiếp theo (2026 - 2030) với tầm nhìn dài hạn và kỳ vọng cao hơn.

Trong năm bản lề này, TTC Hospitality tập trung tinh gọn danh mục đầu tư, nâng cao hiệu suất tài sản, chuẩn hóa mô hình quản trị và gia tăng giá trị sản phẩm, dịch vụ theo hướng khác biệt và cạnh tranh. Song song đó, chúng tôi định hình các động lực tăng trưởng mới, mở rộng thị trường chiến lược và chuẩn bị nền tảng cho bước nhảy vọt trong giai đoạn tiếp theo.

“**Bứt phá” không phải là tăng trưởng nóng, mà là sự chuyển hóa sức mạnh tích lũy suốt 5 năm qua thành năng lực tăng tốc có kiểm soát, có chiến lược và có chiều sâu.**”

Đó là bước chuyển từ củng cố nền móng sang nâng tầm vị thế. Từ nền tảng vững vàng, cấu trúc quản trị được hoàn thiện và định hướng phát triển rõ ràng, TTC Hospitality tự tin bước vào chu kỳ mới với mục tiêu nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu giá trị cổ đông và khẳng định vị thế bền vững trong ngành du lịch Việt Nam.

TTC Hospitality trân trọng cảm ơn sự tin tưởng của Quý Cổ đông, sự hợp tác của Quý Đối tác và sự lựa chọn của Quý Khách hàng trong suốt hành trình vừa qua.

Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục phát triển với tinh thần trách nhiệm, minh bạch và khát vọng vươn xa.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, thịnh vượng và thành công.

Trân trọng./

Chủ tịch HĐQT



PHAN THỊ HỒNG VÂN

Phan Thị Hồng Vân

Chủ tịch HĐQT

TTC Hospitality

Chia sẻ TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng,

Năm 2025 khép lại chặng đường chiến lược 5 năm 2021 – 2025, giai đoạn nhiều biến động nhưng cũng đầy nỗ lực tái cấu trúc và củng cố nền tảng. Đây không chỉ là năm tổng kết một chu kỳ phát triển, mà còn là bước chuẩn bị quan trọng cho chiến lược 2026 – 2030 với yêu cầu cao hơn về hiệu quả, chất lượng và tính bền vững.

Trong bối cảnh thị trường du lịch bước vào giai đoạn cạnh tranh sâu sắc, chi phí vận hành gia tăng, hành vi tiêu dùng thay đổi nhanh chóng, đặc biệt trên nền tảng số, TTC Hospitality đã chủ động điều chỉnh chiến lược, tập trung vào tối ưu hiệu suất thay vì mở rộng thuần túy theo quy mô.

**Kết thúc năm tài chính 2025,
TTC Hospitality ghi nhận:**

DOANH THU THUẦN

759 TỶ
ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ ĐẠT

40 TỶ
ĐỒNG

TTC World – Trung tâm Thương mại và TTC World – Tà Cú đã
trồng hơn

300.000

CÂY XANH

Toàn ngành đã kịp thời phối
hợp, hỗ trợ

1.000

suất ăn cho các hộ dân chịu
ảnh hưởng thiên tai

Nguyễn Quốc Việt

Tổng Giám đốc

TTC Hospitality

Kết quả này phản ánh nỗ lực quyết liệt của toàn hệ thống trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động và áp lực tối ưu lợi nhuận ngày càng rõ rệt. Quan trọng hơn, năm 2025 đánh dấu bước chuyển trong tư duy điều hành – từ tăng trưởng dựa vào mở rộng quy mô sang tăng trưởng dựa trên hiệu quả vận hành, tối ưu tài sản và quản trị dữ liệu. Lĩnh vực lưu trú tiếp tục giữ vai trò trụ cột, đóng góp hơn 55% tổng doanh thu. Công suất khai thác duy trì ổn định trên 70%, chất lượng dịch vụ được chuẩn hóa đồng bộ toàn hệ thống với điểm đánh giá trung bình 4,3/5 và 8,8/10 trên các nền tảng trực tuyến. Điều này không chỉ thể hiện năng lực vận hành ổn định mà còn củng cố hình ảnh thương hiệu tại các điểm đến trọng yếu.

Trong năm 2025, TTC Hospitality tập trung nâng cấp và làm mới các khách sạn, khu nghỉ dưỡng 4 – 5 sao trọng điểm như TTC Imperial Hotel, TTC Hotel – Michelia, TTC Hotel – Cần Thơ,... Mỗi dự án cải tạo nhằm nâng chuẩn dịch vụ và hướng tới việc tạo nên những trải nghiệm mang dấu ấn riêng, kết hợp hài hòa giữa tiện nghi hiện đại nhưng đậm đà bản sắc địa phương. Chúng tôi tin rằng, chất lượng trải nghiệm chính là yếu tố cốt lõi giúp thương hiệu duy trì lợi thế cạnh tranh bền vững trong giai đoạn hiện nay. Song song, các lĩnh vực Nhà hàng – Trung tâm hội nghị và Khu vui chơi giải trí được tái cấu trúc theo hướng nâng cao hiệu suất khai thác và gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng, phát huy tuyệt đối giá trị của hệ sinh thái.

Bên cạnh mục tiêu kinh doanh, TTC Hospitality tiếp tục kiên định chiến lược phát triển bền vững theo hướng thực thi cụ thể và có đo lường chuẩn mực rõ ràng. Các chương trình tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải và mở rộng ứng dụng năng lượng tái tạo được triển khai đồng bộ tại nhiều đơn vị. Hoạt động Green Day được duy trì định kỳ hàng tháng trên toàn hệ thống. Trong năm 2025,

ngành Du lịch TTC đặc biệt là TTC World – Trung tâm Thương mại và TTC World – Tà Cú đã trồng hơn 100.000 cây xanh, góp phần hiện thực hóa cam kết

“Xanh hơn mỗi ngày – xanh bền vững”

Tinh thần trách nhiệm xã hội của TTC Hospitality còn được thể hiện qua các hoạt động hỗ trợ khẩn cấp cho bà con vùng lũ tại Huế và Khánh Hòa vào cuối năm 2025. Toàn ngành đã kịp thời phối hợp, hỗ trợ 1.000 suất ăn cho các hộ dân chịu ảnh hưởng thiên tai, góp phần lan tỏa hình ảnh một doanh nghiệp không chỉ chú trọng hiệu quả kinh doanh mà còn đồng hành cùng cộng đồng.

Những nỗ lực bền bỉ trong nâng cao chất lượng dịch vụ, chuẩn hóa vận hành và phát triển bền vững đã giúp TTC Hospitality tiếp tục được ghi nhận qua nhiều giải thưởng trong năm 2025 như Viet Nam ESG Award, Traveller Review Awards 2026,... Đây không chỉ là sự đánh giá về thương hiệu, mà còn là minh chứng cho cách doanh nghiệp kiên định theo đuổi các chuẩn mực quản trị và trách nhiệm dài hạn.

Bước sang năm 2026, năm mở đầu cho chiến lược 2026 – 2030, TTC Hospitality xác định ba định hướng trọng tâm:



Tối ưu hiệu quả khối lưu trú và nâng cao hiệu suất tài sản;



Tái cấu trúc mô hình vui chơi, giải trí theo hướng trải nghiệm tích hợp và gia tăng doanh thu phụ trợ;



Phát triển hệ sinh thái đồng bộ nhằm tối đa hóa giá trị vòng đời khách hàng và biên lợi nhuận toàn chuỗi.

Chúng tôi tin rằng, với nền tảng đã được củng cố trong suốt chu kỳ 2021 – 2025, cùng tinh thần kỷ luật, đổi mới và sự đồng lòng của toàn thể đội ngũ, TTC Hospitality sẽ bước vào giai đoạn phát triển mới với năng lực cạnh tranh cao, cấu trúc vận hành tinh gọn, sẵn sàng bứt phá với hiệu quả tài chính bền vững hơn.

Hành trình năm 2025 một lần nữa khẳng định sự thành công của TTC Hospitality được xây dựng từ niềm tin của Quý Cổ đông, sự đồng hành của Quý Đối tác, sự lựa chọn của Quý Khách hàng và nỗ lực không ngừng của toàn thể CBNV.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn và cam kết sẽ tiếp tục dẫn dắt TTC Hospitality tiến về phía trước với tinh thần trách nhiệm, minh bạch và quyết tâm cao nhất.

Trân trọng./.

Tổng Giám đốc

NGUYỄN QUỐC VIỆT

Những con số nổi bật niên độ 2025

TOP

Những con số nổi bật niên độ 2025



LƯỢT KHÁCH
KHU VUI CHƠI
660 NGÀN
LƯỢT



DOANH THU
759 TỶ
ĐỒNG



LỢI NHUẬN
TRƯỚC THUẾ
40 TỶ
ĐỒNG



SỐ LƯỢNG
KHÁCH SẠN/ RESORT
12



SỐ LƯỢNG
KHU VUI CHƠI
04



SỐ LƯỢNG
TTHN/ NHÀ HÀNG
04

Những sự kiện nổi bật niên độ 2025

Khai trương bảo tàng Rồng Công

Ra mắt Bảo tàng Rồng Công tại TTC World – Trung tâm Tinh yêu, nơi trưng bày cặp linh vật Rồng – Công được tạo tác trong 369 ngày đêm bởi 270 nghệ nhân và được Tổ chức Kỷ lục Việt Nam xác lập kỷ lục Cặp Linh vật Rồng Công bằng vàng và đá quý lớn nhất năm 2015.



BẢNG VÀNG & ĐÁ QUÝ LỚN NHẤT, ĐỘC BẢN DUY NHẤT

Lễ ký kết MOU giữa TTC Hospitality và Viettel Post HCM

Kế kết hợp tác cùng Viettel Post TP.HCM, đánh dấu cột mốc mới trong hành trình mở rộng, kết nối hệ sinh thái và cộng hưởng thế mạnh giữa hai doanh nghiệp, từng bước tạo ra những giá trị thiết thực – không chỉ cho doanh nghiệp mà còn cho khách hàng và thị trường trong tương lai.



Hoạt động ESG

Hoạt động ESG được triển khai xuyên suốt như Ngày của Phở, Bếp nhà TTC, đồng hành cùng người dân vùng lũ... cùng những hoạt động trồng cây tại các điểm đến thể hiện quyết tâm “ESG hóa” trong chiến lược kinh doanh và vận hành.



Công bố kỷ lục Tháp chuông gió Tà Cú

TTC World – Tà Cú công bố kỷ lục Tháp chuông gió lớn nhất Việt Nam, góp phần tạo điểm nhấn thu hút du khách và phù hợp định hướng phát triển du lịch sinh thái, tâm linh và chữa lành của khu du lịch, đồng thời tạo động lực thúc đẩy du lịch địa phương.



Tham gia hội chợ VITM 2025 (10 – 13/4/2025):

Sự kiện quy mô lớn, góp phần giới thiệu hệ sinh thái du lịch đa dạng của TTC Hospitality và mở rộng kết nối hợp tác cùng các đối tác trong nước và quốc tế.



Ngày hội Cưới 2025 tại TTC Palace – Bến Tre (30 – 31/8/2025):

Sự kiện quy tụ các thương hiệu cưới uy tín, mang đến xu hướng mới và giải pháp trọn gói cho các cặp đôi, khẳng định vị thế TTC Palace – Bến Tre là địa điểm tổ chức tiệc cưới...



Roadshow TTC Hospitality: Bản sắc từ mọi miền (15 – 16/10/2025):

Hoạt động quảng bá thương hiệu quy mô lớn, lan tỏa hình ảnh hệ thống TTC Hospitality với tinh thần kết nối, bản sắc và trải nghiệm đặc trưng tại nhiều điểm đến trên cả nước đến với khách hàng inbound.



Tham gia trưng bày, giới thiệu sản phẩm dịch vụ tại những sự kiện lớn:

- Lễ ký kết hợp tác chiến lược giữa Tập đoàn TTC và Tập đoàn Stavian (20/02/2025)
- Chương trình Unesco Travel Fest, thuộc chương trình chào mừng 15 năm Câu lạc bộ Lễ hành Unesco Hà Nội (13 – 14/3/2025)
- Không gian Triển lãm ảnh, trưng bày, giới thiệu sản phẩm thương mại – du lịch với chủ đề “Bình Thuận – 50 năm xây dựng, đổi mới và phát triển chào mừng kỷ niệm 50 năm giải phóng Bình Thuận (17 – 24/4/2025).
- Sự kiện giao lưu với đoàn vận động viên Pickleball top 01 thế giới - MLP tại cụm sân Pickleball D-Joy (17/4/2025)
- Hội nghị toàn quốc Kinh tế tư nhân Việt Nam - Động lực quan trọng cho phát triển kinh tế (19/5/2025)
- Giải chạy Marathon “Tiếp bước tinh hoa” và Lễ công bố thương hiệu Đào Kim Quy (31/5/2025)
- Hội nghị toàn quốc quán triệt, triển khai thực hiện Nghị quyết số 66 và Nghị quyết số 68 của Bộ Chính trị (18 – 19/5/2025)
- Hội nghị khách hàng Tổng Công ty Bất động sản Công nghiệp Thành Thành Công (TTC IZ) (29/5/2025)
- Chương trình Giao lưu hữu nghị Việt Nam – Hoa Kỳ năm 2025 (06/9/2025)
- Hợp mặt doanh nghiệp nhân kỷ niệm 21 năm ngày Doanh nhân Việt Nam – 16 năm thành lập CLB Doanh nghiệp NTTU (28/10/2025)
- Ngày hội TTC Day tại Trường Đại học Versin Đà Lạt (17/11/2025)
- Đại hội đại biểu toàn quốc Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam lần thứ VIII nhiệm kỳ 2025 – 2030 (26/11/2025)
- Diễn đàn M&A Việt Nam 2025 (09/12/2025)



Hoạt động phong trào thi đua và văn hóa doanh nghiệp

Phong trào Green Day (định kỳ hàng tháng)



Thi đua chào mừng kỷ niệm 19 năm thành lập TTC Hospitality (11/7/2025)

Quét nhẹ nhận quà – Gửi ngàn tri ân:

Tạo thêm trải nghiệm cho khách hàng qua hoạt động nhỏ thay lời tri ân, đồng thời có thể thu thập dữ liệu khách hàng.

Ý tưởng vàng TTC Hospitality:

Cuộc thi là sân chơi trí tuệ nhằm tìm kiếm những ý tưởng đột phá, sáng tạo để tiếp tục nâng tầm ngành Du lịch trong giai đoạn mới.

Vững bước TTC Hospitality:

Được triển khai từ năm 2024 và tiếp tục triển khai hướng đến cột mốc 20 năm thành lập, với mục đích khơi dậy tinh thần “Vững bước – Vươn xa” – không chỉ rèn luyện sức khỏe mà còn củng cố tinh thần đoàn kết, ý chí bền bỉ và khát vọng phát triển.



Chương trình thi đua doanh số vào hàng tháng, quý và những ngày lễ trong năm nhằm đẩy mạnh phong trào cũng như thi đua đạt và vượt kế hoạch



Quán quân Doanh số Tết 2025



Thi đua Lễ 30/4 & 01/5 năm 2025



Thi đua Đơn vị Kinh doanh tiêu biểu hàng tháng, quý



Thi đua Hè năm 2025



Thi đua chào mừng Quốc Khánh 02/09



Thi đua Mùa vàng rực rỡ (tháng 11 và 12)

Các hoạt động tài trợ và CSR, môi trường

Tháng 01/2025

Trao quà Tết cho CBNV

Hoạt động thường niên nhằm tri ân và sẻ chia cùng cán bộ nhân viên trước thềm năm mới, lan tỏa sự gắn kết và tinh thần đồng hành trong đại gia đình TTC Hospitality.



28/3/2025

TTC Tiếp sức đến trường lần 3

Chương trình trao học bổng và hỗ trợ học tập cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn, tiếp tục hành trình nuôi dưỡng ước mơ tri thức cho thế hệ tương lai.



20/6/2025

Áo trắng yêu thương cùng em đến trường

Trao tặng đồng phục và vật dụng học tập cho các em nhỏ, góp phần tiếp thêm động lực để các em tự tin bước vào năm học mới.



24/6/2025

Mang mùa hè đến đến cho các con tại Mái ấm Phật Minh

Do các đơn vị TTC Hospitality tại phường An Hội và phường Phú Khương (Vĩnh Long) tổ chức, chương trình mang đến một ngày hè vui tươi, ấm áp cho các em nhỏ tại mái ấm.



27/6/2025

Hành trang sẻ chia

Các đơn vị TTC Hospitality tại phường Phan Thiết (Lâm Đồng) trao tặng quần áo đã qua sử dụng được giặt là, chọn lọc cẩn thận cho trẻ mồ côi, lan tỏa tinh thần sẻ chia thiết thực.



17/6/2025

Tặng bánh pizza cho trẻ khuyết tật chùa Long Thọ, thành phố Huế

TTC Imperial Hotel tổ chức trao tặng bánh pizza cho trẻ khuyết tật, mang đến niềm vui nhỏ nhưng đầy ý nghĩa cho các em.



Tháng 6/2025

Trồng 4.000 cây hoa giấy tại TTC World – Tà Cú

Hoạt động phủ xanh cảnh quan, góp phần xây dựng điểm đến sinh thái – thân thiện và nâng cao trải nghiệm du khách.



15/11/2025

Trồng 30.000 cây hoa ngọc thảo tại Thung lũng Tình yêu

Dự án trồng hoa quy mô lớn, làm mới không gian cảnh quan và tăng thêm sắc màu rực rỡ cho điểm đến du lịch biểu tượng của Đà Lạt.



11/7/2025

Bếp nhà TTC: Gửi yêu thương, trao hạnh phúc

Chương trình chuẩn bị và trao tặng những phần ăn ấm nóng cho người có hoàn cảnh khó khăn, lan tỏa tinh thần nhân ái từ gian bếp TTC Hospitality.



12/12/2025

Ngày của Phở - lần 2

Sự kiện ẩm thực tôn vinh giá trị món phở Việt, quảng bá văn hóa ẩm thực truyền thống và mang đến trải nghiệm đặc sắc cho thực khách.



Chia sẻ cùng CBNV ngập lụt tại Huế, Đà Nẵng, Khánh Hòa:

Hoạt động hỗ trợ kịp thời cán bộ nhân viên tại các khu vực chịu ảnh hưởng thiên tai, thể hiện tinh thần tương trợ và trách nhiệm nội bộ của TTC Hospitality.



28/3/2025

Tài trợ Dalat Ultratrail 2025

Đồng hành cùng giải chạy địa hình quy mô lớn, góp phần thúc đẩy phong trào thể thao và quảng bá hình ảnh du lịch Đà Lạt.



05 – 06/4/2025

Tài trợ voucher giải Pickleball Tour 2025

Hỗ trợ giải đấu thể thao năng động, lan tỏa tinh thần vận động khỏe mạnh và kết nối cộng đồng.



06/4/2025

Tài trợ sảnh tổ chức hợp báo chương trình Marathon Vnexpress 2025

Cung cấp địa điểm tổ chức hợp báo, đồng hành cùng sự kiện thể thao lớn, góp phần quảng bá du lịch và nâng cao hình ảnh điểm đến.



Giải thưởng



Giải thưởng Vietnam ESG Awards 2024

Vietnam ESG Awards 2024 do báo Dân Trí tổ chức trong khuôn khổ Diễn đàn ESG Việt Nam lần thứ nhất, ngày 23/4/2025 dành cho TTC Hospitality.



Giải thưởng Top 7 Ấn tượng Việt Nam

Top 7 công trình kiến trúc độc đáo năm 2024 dành cho TTC Imperial Hotel, trong bình chọn Top 7 Ấn tượng Việt Nam do Tạp chí Sài Gòn Tiếp thị tổ chức, ngày 24/3/2025



Giải thưởng Traveler Review Awards 2025

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Van Phong Bay Resort

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Hotel - Michelia.

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Imperial Hotel.



Giải thưởng Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025

Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025 từ Tripadvisor dành cho TTC Imperial Hotel.

TTC Hospitality

Vị thế thương hiệu

TTC Hospitality

hành trình du lịch văn hóa đặc sắc

Bước sang năm 2025, TTC Hospitality không chỉ tiếp tục mở rộng hệ sinh thái du lịch, mà còn định vị rõ nét hơn vai trò trong việc kiến tạo những hành trình mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam, gia tăng chiều sâu trải nghiệm, lấy văn hóa vùng miền làm cốt lõi phát triển sản phẩm dịch vụ và thương hiệu.

Hệ sinh thái điểm đến - Không gian của bản sắc

Với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm hội nghị - nhà hàng, khu vui chơi giải trí trải dài trên các tỉnh, thành du lịch trọng điểm như Huế, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Đà Lạt - Phan Thiết - Hàm Thuận Nam của tỉnh Lâm Đồng, Cần Thơ, Vĩnh Long và TP. Hồ Chí Minh, TTC Hospitality không chỉ mang đến sự đa dạng lựa chọn cho du khách, mà còn mở ra những không gian trải nghiệm gắn liền với văn hóa bản địa. Mỗi điểm đến trong hệ thống không còn đơn thuần là nơi lưu trú, mà trở thành "không gian văn hóa thu nhỏ", du khách có thể cảm nhận nhịp sống địa phương, thưởng thức ẩm thực đặc trưng, tham gia các hoạt động gắn với di sản thiên nhiên và văn hóa vùng miền.

Tại Huế, giá trị di sản cung đình được tái hiện tinh tế qua kiến trúc, ẩm thực và các chương trình nghệ thuật mang đậm dấu ấn hoàng cung, đưa du khách trở về không gian văn hóa trầm mặc và trang nhã của cố đô. Ở Đà Lạt, giữa tiết trời mát lạnh quanh năm, du khách được hòa mình vào nhịp điệu công chiêng Tây Nguyên, dạo bước dưới những tán rừng thông xanh ngút ngàn và chiêm ngưỡng những thảm hoa rực rỡ bốn mùa,





nơi thiên nhiên và văn hóa giao thoa đầy thi vị. Tại Khánh Hòa, biển xanh, cát trắng, nắng vàng hòa quyện cùng sắc màu văn hóa Chăm, được lồng ghép khéo léo vào từng sản phẩm dịch vụ, tạo nên một bản hòa ca hài hòa giữa thiên nhiên và di sản. Về miền Tây Nam bộ, nét phóng khoáng của sông nước, sự chân tình của con người và văn hóa miệt vườn đặc trưng trở thành điểm nhấn giàu cảm xúc trong hành trình khám phá của du khách. Đặc biệt, tại TTC World - Tà Cú - khu du lịch sinh thái, tâm linh và chữa lành, thiên nhiên nguyên sinh được bảo tồn gần như trọn vẹn với cánh rừng xanh thẳm, quần thể tâm linh lâu đời và những giá trị văn hóa Chăm được tái hiện sinh động, mang đến không gian thanh tịnh và trải nghiệm sâu sắc cho du khách trong và ngoài nước.

Sự kết nối giữa các vùng miền tạo nên một chuỗi hành trình xuyên suốt, nơi mỗi điểm dừng chân đều mang dấu ấn riêng nhưng vẫn đồng nhất trong chuẩn mực chất lượng và triết lý phát triển của TTC Hospitality.

Du lịch văn hóa - Giá trị cốt lõi của phát triển bền vững

Năm 2025, TTC Hospitality xác định rõ phát triển du lịch văn hóa không chỉ là xu hướng thị trường, mà còn là trách nhiệm gìn giữ và tôn vinh giá trị truyền thống. Việc lồng ghép yếu tố văn hóa vào thiết kế không gian, sản phẩm ẩm thực, hoạt động trải nghiệm và chương trình sự kiện giúp du khách hiểu sâu hơn về bản sắc từng địa phương. Những chương trình trải nghiệm như workshop thủ công, trình diễn nghệ thuật dân gian, ẩm thực đặc sản vùng miền hay các hoạt động lễ hội truyền thống được triển khai theo hướng chuyên nghiệp và có chiều sâu.

Du lịch văn hóa tại TTC Hospitality không dừng lại ở việc tái hiện hình ảnh bề nổi, mà hướng đến sự kết nối thực chất giữa con người, thiên nhiên, di sản. Điều này vừa tạo nên lợi thế cạnh tranh khác biệt, vừa góp phần nâng cao ý thức bảo tồn và lan tỏa giá trị văn hóa bền vững. Song song, TTC Hospitality tiếp tục đặt chất lượng dịch vụ làm nền tảng, xây dựng các ứng dụng công nghệ vào quản lý và vận hành giúp tối ưu hóa quy trình, đồng thời hỗ trợ cả nhân hóa trải nghiệm khách hàng. Tất cả cùng sẵn sàng cho một hành trình bứt phá mới 2026 - 2030.

Phát triển bền vững - Tôn vinh giá trị lâu dài

Du lịch văn hóa không thể tách rời yếu tố bền vững. TTC Hospitality tiếp tục triển khai các chương trình tiết kiệm năng lượng, mở rộng ứng dụng năng lượng tái tạo và giảm thiểu rác thải nhựa trong toàn hệ thống, tiếp tục duy trì các hoạt động CSR thường niên,... Là Đơn vị thành viên trực thuộc Tập đoàn TTC - một trong những tập đoàn kinh tế lớn của Việt Nam với gần 50 năm phát triển, TTC Hospitality có nền tảng tài chính và quản trị vững chắc để triển khai chiến lược dài hạn.

Bước sang giai đoạn 2026 - 2030, TTC Hospitality định hướng xây dựng thương hiệu theo chiều sâu, tập trung vào: bản sắc văn hóa, trải nghiệm khác biệt, phát triển bền vững. Hệ sinh thái dịch vụ không chỉ là sự liên kết của các sản phẩm, mà là sự kết nối của những hành trình văn hóa đặc sắc trên khắp đất nước Việt Nam. Với nền tảng vững chắc, chiến lược rõ ràng và tinh thần đổi mới không ngừng, TTC Hospitality tiếp tục khẳng định bản lĩnh thương hiệu, góp phần nâng tầm du lịch Việt Nam trên bản đồ khu vực bằng chính chiều sâu văn hóa và trách nhiệm lâu dài với cộng đồng trong và ngoài nước.



Điểm nhấn tài chính



DOANH THU THUẦN

NĂM 2024	NĂM 2025
709	759
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

NĂM 2024	NĂM 2025
39	40
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG



TỔNG TÀI SẢN

NĂM 2024	NĂM 2025
4.544	4.435
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG



VỐN SỞ HỮU

NĂM 2024	NĂM 2025
1.124	1.133
TỶ ĐỒNG	TỶ ĐỒNG

BẢN HOÀ ÂM CỦA CẢM XÚC



TỔNG QUAN TTC HOSPITALITY

TỔNG QUAN VỀ TTC HOSPITALITY

Quá trình hình thành và phát triển	40
Hồ sơ doanh nghiệp	42
Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality	43

Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công được hình thành trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (Vinagolf).



1995 - 1997

1995 - 1997

Tiền thân Vinagolf là những đơn vị hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn tại hai chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2005 - 2009

2005

Thực hiện cổ phần hóa và chuyển đổi Chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ của Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần Golf Việt Nam (VINAGOLF).

2006

Hoàn thành việc cổ phần hóa, Vinagolf đi vào hoạt động với vốn điều lệ là 130 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn với thương hiệu Golf Hotel.

2007

Thành lập Chi nhánh Hồ Chí Minh trên cơ sở mở rộng hoạt động kinh doanh đối với dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế.

2009

Chính thức niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VNG và giá giao dịch ngày đầu tiên 17/12/2009 là 16.000 đồng/cổ phiếu.

2011 - 2017

2011

Vinagolf góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor quản lý khách sạn Golf Angkor, từng bước chinh phục thị trường Đông Dương.

2012

Đưa vào hoạt động 02 (hai) công ty con TNHH MTV do Vinagolf sở hữu 100% vốn trên cơ sở quản lý kinh doanh Khách sạn Golf 3 tại Đà Lạt và Khách sạn Golf Hội An.

2014

Công ty Cổ phần Golf Việt Nam thực hiện chuyển đổi tên sang Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công, đánh dấu sự ra đời thương hiệu TTC trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn, nhà hàng và du lịch.

2015 - 2016

Đầu tư mua các công ty con, xây dựng hệ thống dịch vụ, khách sạn, nhà hàng và du lịch TTC trải dài từ Đà Nẵng đến khu vực các tỉnh Miền Tây, với tên thương hiệu TTC Hospitality.

2017

Tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 752.050.000.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

2018 - 2020

2018

Sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Thăng Lợi – một công ty con – và phát hành Cổ phiếu dành cho người lao động, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 837.044.050.000 đồng.

► Tháng 5/2018 khai trương khách sạn TTC Hotel Premium - Angkor đánh dấu bước tiến mới của TTC Hospitality ở thị trường quốc tế.

► Tháng 7/2018 khai trương khách sạn TTC Hotel Premium - Hội An, mở rộng thương hiệu TTC Hospitality ở miền Trung.

2019

Tiếp tục tăng trưởng về vốn bằng việc nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Đến ngày 05/02/2020 vốn điều lệ Công ty được nâng lên đến 972.766.080.000 đồng.

2020

Tháng 4/2020 thành lập Công ty Lữ hành Quốc Tế TTC, tách từ mảng Lữ hành để hoạt động độc lập nhằm chuyên môn hóa mảng Lữ hành. Nhằm củng cố và đa dạng hóa các ngành nghề trong giai đoạn dịch, Công ty đã đưa ra nhiều giải pháp. Trong đó, phát triển chuỗi sản phẩm F&B được ưu tiên hàng đầu.

Ngày 30/12/2020 khách sạn Michelia đón nhận quyết định công nhận đạt chuẩn 5 sao.

2021 - 2024

2021

Với mục tiêu nâng cao chất lượng dịch vụ, nâng tầm giá trị và mở rộng chuỗi sản phẩm F&B, TTC Hospitality luôn tìm kiếm cơ hội, đón đầu xu hướng qua việc liên tục cho ra đời sản phẩm mới phù hợp với tình hình thực tế và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality không ngừng hoàn thiện quy trình vận hành theo tiêu chuẩn ngành, xây dựng chương trình, chuẩn hóa trong công tác kinh doanh.

2022

Năm 2022, ngành du lịch tái khởi động sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát cơ bản, TTC Hospitality tập trung đẩy mạnh phát triển sản phẩm phục vụ khách thị trường nội địa, đồng thời củng cố nền tảng cơ sở vật chất và tiếp tục triển khai các dự án lưu trú, nghỉ dưỡng để chuẩn bị sẵn sàng cho sự bùng nổ du lịch thời gian tới.

2023

Mở rộng hoạt động tại thị trường Huế qua việc M&A TTC Imperial Hotel và thị trường Bà Rịa – Vũng Tàu thông qua quản lý và vận hành Emerald Hồ Tràm Resort. Khai trương những điểm đến và sản phẩm mới: TTC Van Phong Bay Resort (tỉnh Khánh Hòa), TTC Mekong Aqua Park (thành phố Bến Tre), cầu kính Ngàn Thông và Vườn ánh sáng – Thung lũng Tình yêu (thành phố Đà Lạt).

2024 - 2025

2024

Bên cạnh tập trung chất lượng dịch vụ và phát triển kinh doanh, TTC Hospitality tham gia vào các hoạt động cộng đồng và nhận danh hiệu Doanh nghiệp vì cộng đồng – Saigon Times CSR 2024. Cũng trong năm 2024, TTC Van Phong Bay Resort nhận quyết định công nhận đạt chuẩn 5 sao từ Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam sau một năm thành lập.

2025

Kiến toàn và nâng cấp hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng trọng điểm, nâng cấp cơ sở vật chất, chuẩn hóa quy trình vận hành và làm mới trải nghiệm tại các điểm đến 4 - 5 sao như TTC Imperial Hotel, TTC Hotel - Michelia, TTC Hotel - Cần Thơ, TTC Hotel - Ngọc Lan, TTC Hotel - Phan Thiết, TTC Resort - Ninh Thuận,... Mỗi công trình được nâng cấp vừa đáp ứng các tiêu chuẩn dịch vụ cao hơn, vừa hướng đến việc tạo ra những trải nghiệm mang dấu ấn riêng, hài hòa giữa tiện nghi hiện đại và bản sắc địa phương.

Song song với việc nâng cao chất lượng dịch vụ trong hệ thống lưu trú, năm 2025 cũng ghi nhận những dấu ấn nổi bật trong danh mục sản phẩm du lịch của TTC Hospitality. Việc ra mắt Tháp chuông gió lập kỷ lục "Tháp chuông gió lớn nhất Việt Nam" tại TTC World - Tà Cú, Bảo tàng Rồng Công độc bản tại TTC World - Thung lũng Tình yêu,... mở rộng không gian trải nghiệm và gia tăng sức hấp dẫn cho hệ sinh thái du lịch TTC.

Hồ sơ doanh nghiệp

THÔNG TIN CHUNG

TÊN GIAO DỊCH:
Công Ty Cổ Phần Du Lịch
Thành Thành Công

TÊN TIẾNG ANH:
Thanh Thanh Cong Tourist Joint
Stock Company

TÊN VIẾT TẮT:
TTC Tourist

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ
DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ**
3500753423

*Giấy chứng nhận đăng ký doanh
nghiệp: Số 3500753423 do Sở Kế hoạch
và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp
lần đầu vào ngày 11/07/2006 và thay
đổi lần thứ 26 vào ngày 24/08/2025*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT:

Bà Phan Thị Hồng Vân
Chức danh: Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Quốc Việt
Chức danh: Tổng Giám đốc

THÔNG TIN CÔNG TY:

Địa chỉ trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ,
P. Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 3500753423
Điện thoại: 1900 55 88 55
Email: info@ttctourist.vn
Website: https://ttchospitality.vn

THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG – NHÀ ĐẦU TƯ

MÃ CHỨNG KHOÁN: VNG
SÀN NIÊM YẾT: HOSE (HSX)

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:
97.276.608

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU LƯU HÀNH:
97.276.608

VỐN ĐIỀU LỆ:
972.766.080.000

VỐN CHỦ SỞ HỮU:
1.123.620.769.145

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

5510: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (chính)

9610: Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)

8230: Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại

5011: Vận tải hành khách ven biển và viễn dương

5021: Vận tải hành khách đường thủy nội địa

5610: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động

9000: Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí – Chi tiết: Kinh doanh vũ trường, phòng trà, massage, karaoke (Không hoạt động ở HCM),
Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài (hoạt động tại Khách sạn TTC Hotel Cần Thơ).

Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality

STT	ĐIỂM ĐẾN	LIÊN HỆ
KHÁCH SẠN/ KHU NGHỈ DƯỠNG		
1	TTC Imperial Hotel	08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế 0234 388 2222 reservation.hue@ttchotels.com
2	TTC Van Phong Bay Resort	Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát, Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa 0258 353 4567 reservation@ttcvanphongbay.vn
3	TTC Hotel – Michelia	04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa 0258 3820 820 sales.mgr@ttcnhatrang.com
4	TTC Hotel – Cần Thơ	02 Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ 0292 3812 210 reservation@ttccantho.com
5	TTC Hotel – Ngọc Lan	42 Nguyễn Chí Thanh, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng 0263 3838 838 sales@ngoclanhotel.vn
6	TTC Hotel – Đà Lạt	04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng 0263 3826 042 sales.dalat@ttchotels.com
7	TTC Hotel – Phan Thiết	213 Lê Lợi, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng 0252 3750 260 sales.ex11@ttctourist.vn
8	TTC Resort – Ninh Thuận	Bãi biển Ninh Chữ, Đường Yên Ninh, Phường Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa 0259 3874 047 sales.ninhthuan@ttchotels.com
9	TTC Hotel – Airport	315 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh 0283 8440 599 sales.ex3@thanhbinhhotelsgroup.com
10	TTC Hotel – Hội An	224 Lý Thái Tổ, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng 0235 396 3666 info.hoian@ttchotels.com
11	TTC Resort – Đồi Mộng Mơ	3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng 0263 3822 099 sales@ngoclanhotel.vn
KHU VUI CHƠI		
12	TTC World - Thung Lũng Tình Yêu	3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng 0263 3821 448 info@tinhyeumongmo.vn
13	TTC World - Tà Cú	18 Nguyễn Văn Linh, Ấp Thuận Nam, Xã Hàm Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng 0252 3867 484 contacts@tacutourist.com
14	TTC Mekong Aqua Park	547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long 0275 3757 888 sales.ex2@bentretourist.vn
TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, TIỆC CƯỚI VÀ NHÀ HÀNG		
15	TTC Palace – Bình Thuận	01 Từ Văn Tứ, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng 0913 883 248 sales.leader9@ttctourist.vn
16	TTC Palace – Bến Tre	16 Hai Bà Trưng, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long 0275 382 2632 wedcc.dir@bentretourist.vn
17	Nhà hàng nổi TTC	Công viên Hùng Vương, Đường Hùng Vương, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long 093 916 03 24 nhahangnoi@bentretourist.vn
18	TTC Khu Ẩm thực Bến Tre	547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long 0275 3757 999 sales.ex2@bentretourist.vn
LỮ HÀNH		
19	Công ty Lữ hành Quốc tế TTC (TTC Travel)	512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh 028 3869 1777 – 1137 travel.dep-dir@ttctourist.vn

KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU BẰNG CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ

MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

LƯU TRÚ

09

KHÁCH SẠN

03

KHU NGHỈ DƯỠNG



HƠN
1.200
PHÒNG

KHU VUI CHƠI

03

KHU VUI CHƠI



ĐÓN TIẾP HƠN
2 triệu
LƯỢT KHÁCH MỖI NĂM

TRUNG TÂM HỘI NGHỊ

04

TRUNG TÂM HỘI NGHỊ,
TIỆC CƯỚI VÀ NHÀ HÀNG



SỨC CHỨA HƠN
6.000
KHÁCH

LỮ HÀNH

01

CÔNG TY LỮ HÀNH
QUỐC TẾ TTC
(TTC TRAVEL)



HÀNG NGHÌN TOUR
TRONG NƯỚC
VÀ QUỐC TẾ



LƯU TRÚ

01. TTC Imperial Hotel



04. TTC Van Phong Bay Resort



03. TTC Hotel - Nichele



18. TTC Hotel - Cần Thơ



07. TTC Hotel - Ngọc Lan



10. TTC Hotel - Phan Thiết



05. TTC Resort - Ninh Thuận



06. TTC Hotel - Đà Lạt



11. TTC Hotel - Airport



02. TTC Hotel - Hải An



08. TTC Resort - Bãi Mộng Nô



19. TTC Hotel - Angkor



KHU VUI CHƠI

09. TTC World - Thương Lũng Tình Yêu



12. TTC World - Tà Cú



14. TTC Mekong Aqua Park



TRUNG TÂM HỘI NGHỊ - NHÀ HÀNG

11. TTC Palace - Bình Thuận



15. TTC Palace - Bến Tre



16. Nhà hàng nội TTC



17. TTC - Nhà ăn thực dân Tr



253 Hoàng Văn Thu, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

1900 55 88 55

info@ttctourist.vn



Website



Facebook



QUẢN TRỊ CÔNG TY

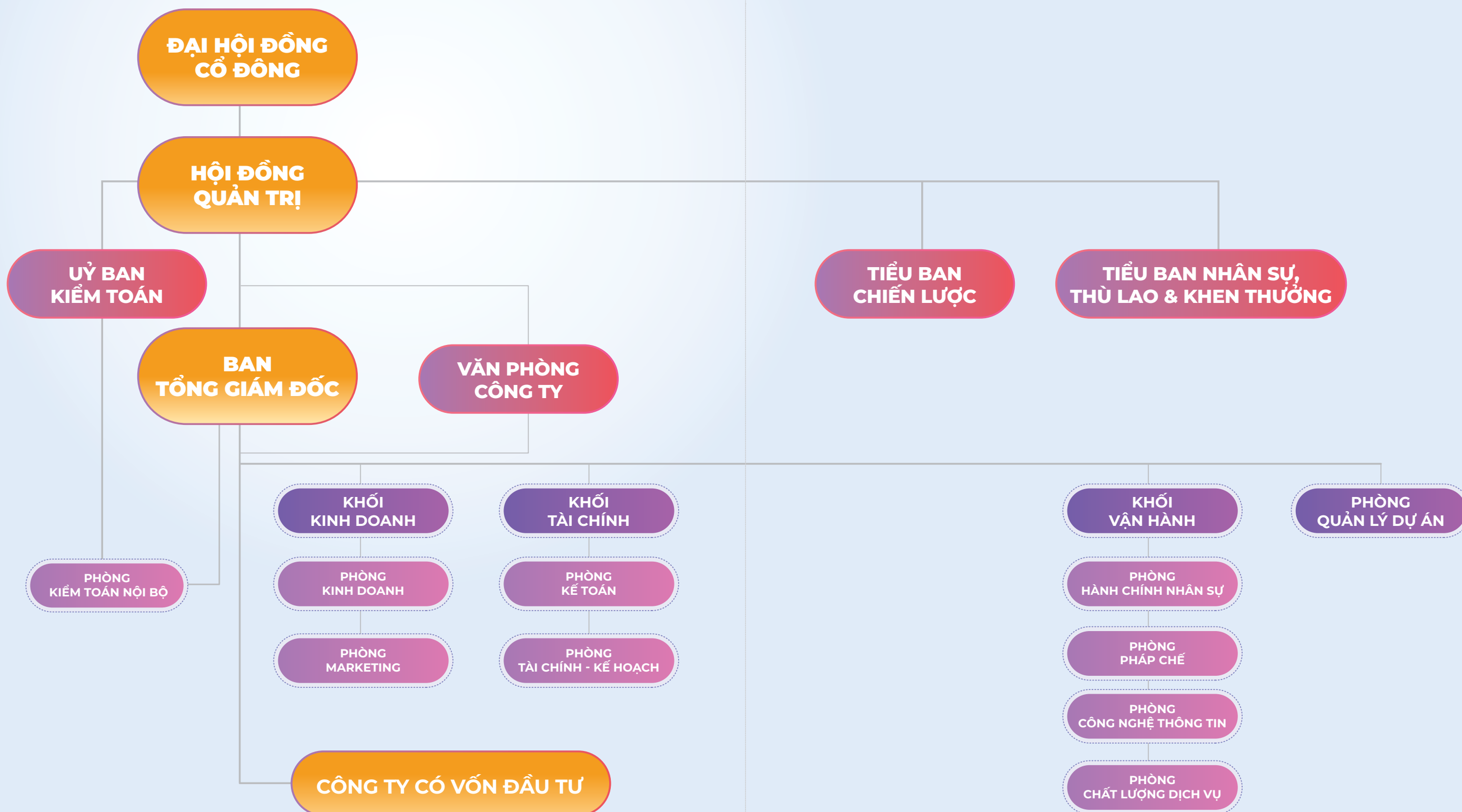
QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quy chế quản trị Công ty	48
Giới thiệu Hội đồng Quản trị	52
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	56
Định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị	68
Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán	71
Báo cáo quản trị rủi ro	76
Định hướng hoạt động và quản trị rủi ro	86

THƯỜNG NGỌAN
VẺ ĐẸP SÔNG NƯỚC
TÂY ĐÔ



QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY



QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

TTC Hospitality đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, dựa trên nguyên tắc quản trị tập trung, thống nhất trong toàn hệ thống. Mô hình này được thiết kế trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam, đồng thời vận dụng linh hoạt các thông lệ quản trị tiên tiến trên thế giới nhằm từng bước tiệm cận các chuẩn mực quản trị quốc tế.

Thông qua việc không ngừng hoàn thiện cơ chế quản trị, TTC Hospitality hướng đến nâng cao hiệu quả điều hành, tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và kiểm soát rủi ro, qua đó góp phần củng cố nền tảng quản trị bền vững, phù hợp với định hướng chiến lược phát triển dài hạn do Hội đồng Quản trị đề ra.

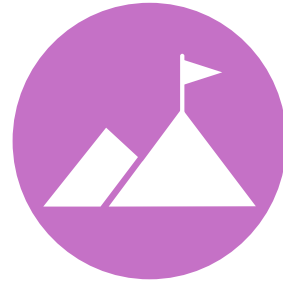
Mô hình quản trị của TTC Hospitality được hình thành trên sự cộng hưởng và phát huy hiệu quả từ các trụ cột chính sau:



Nền tảng cơ cấu quản trị Công ty vững chắc, được xây dựng đồng bộ và áp dụng thống nhất trên toàn hệ thống;



Bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;



Tiệm cận và đáp ứng các chuẩn mực quản trị theo thông lệ quốc tế, phù hợp với xu hướng phát triển của các doanh nghiệp đại chúng.

Trong quá trình vận hành và hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty, TTC Hospitality tham chiếu và áp dụng các bộ nguyên tắc quản trị quan trọng, bao gồm:

a. Thông tư số 116/2020/TT-BTC hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng (2020), với các nội dung trọng tâm:

- Bảo đảm cơ cấu quản trị hợp lý và hiệu quả;
- Nâng cao vai trò, trách nhiệm và hiệu quả hoạt động của Hội đồng Quản trị;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan;
- Đảm bảo sự đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Tăng cường tính công khai, minh bạch trong hoạt động quản trị và điều hành;
- Áp dụng Điều lệ mẫu Công ty;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban trực thuộc;
- Quy định về kiểm toán đối với công ty đại chúng.

b. Bộ nguyên tắc Quản trị Công ty theo thông lệ tốt nhất dành cho công ty đại chúng tại Việt Nam (2019), tập trung vào:

- Trách nhiệm và vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị;
- Thiết lập môi trường kiểm soát hiệu quả;
- Công bố thông tin minh bạch và kịp thời;
- Bảo đảm quyền của cổ đông;
- Tăng cường quan hệ hài hòa với các bên liên quan.

c. Đồng thời, TTC Hospitality thực hiện quản trị Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ;
- Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Thông tư 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP
- Nghị định số 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ
- Thông tư số 68/2024/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Việc áp dụng đồng bộ các nguyên tắc và chuẩn mực nêu trên giúp TTC Hospitality từng bước nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, tăng cường niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định, minh bạch và bền vững trong dài hạn.

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên HĐQT của Công ty CP Du lịch Thành Thành Công năm 2025:

Bà Phan Thị Hồng Vân	Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Quốc Việt	Việt Nam	Thành viên HĐQT- Kiểm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Vân	Việt Nam	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Vũ Viết Bản	Việt Nam	Thành viên HĐQT không điều hành
Ông Trần Mến	Việt Nam	Thành viên HĐQT không điều hành

Thông tin về các thành viên HĐQT:



Bà PHAN THỊ HỒNG VÂN

Chủ tịch HĐQT

Với nền tảng và năng lực tài chính, quản trị cùng tầm nhìn xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa, Bà Phan Thị Hồng Vân được tin nhiệm cho các vị trí Giám đốc Tài chính tại nhiều công ty lớn trước khi đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc vào năm 2020. Đến năm 2021, Bà chính thức giữ vị trí Chủ tịch HĐQT TTC Hospitality. Quyết liệt và giàu kinh nghiệm, Bà đã lãnh đạo Công ty vượt qua nhiều đợt sóng lớn trước những thách thức từ đại dịch Covid, biến động kinh tế và sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường.

Trong giai đoạn phục hồi và phát triển những năm gần đây, Bà tiếp tục định hướng TTC Hospitality tập trung củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu hoạt động vận hành trên toàn hệ thống. Đồng thời, Công ty từng bước mở rộng danh mục sản phẩm – dịch vụ, nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng và gia tăng năng lực cạnh tranh, hướng đến mục tiêu phát triển ổn định, bền vững trong bối cảnh ngành du lịch ngày càng chuyển biến mạnh mẽ.



Ông NGUYỄN QUỐC VIỆT

Thành viên HĐQT- Kiểm Tổng Giám đốc

Với nền tảng học vấn là Cử nhân Quản trị Kinh doanh cùng gần 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị, đầu tư và phát triển dự án tại các doanh nghiệp thuộc hệ sinh thái TTC, Ông Nguyễn Quốc Việt đã tích lũy kinh nghiệm đa ngành trong công tác điều hành, tái cấu trúc và phát triển hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn công tác tại TTC AgriS (2018 – 2019), Ông giữ vai trò quan trọng trong việc triển khai các dự án quy mô lớn và thúc đẩy hợp tác chiến lược với các đối tác quốc tế, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực quản trị doanh nghiệp.

Năm 2020, Ông tiếp tục tham gia điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy đường Biên Hòa – Phan Rang trong giai đoạn tái cấu trúc, đóng góp vào việc ổn định hoạt động và tối ưu hiệu quả vận hành trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.

Trên cương vị Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc TTC Hospitality, Ông Nguyễn Quốc Việt trực tiếp điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực du lịch – khách sạn – nghỉ dưỡng, tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, chuẩn hóa công tác quản trị vận hành và tối ưu hiệu quả khai thác hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên toàn quốc. Dưới sự điều hành của Ông, Công ty từng bước củng cố nền tảng hoạt động, thích ứng linh hoạt với xu hướng phục hồi của ngành du lịch, đồng thời mở rộng cơ hội tăng trưởng và nâng cao vị thế thương hiệu TTC Hospitality trên thị trường.

Bà NGUYỄN THÙY VÂN

Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thùy Vân có hơn 10 năm kinh nghiệm trong công tác Kế toán – Tài chính – Đầu tư trong nhiều lĩnh vực khác nhau như sản xuất, chứng khoán, bán lẻ và kinh doanh khách sạn. Ngày 26/4/2022, Bà được bổ nhiệm giữ hai chức vụ quan trọng là Chủ tịch UBKT và đồng thời là TV HĐQT của Công ty CPDL Thành Thành Công. Bà đã phối kết hợp cùng HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, góp phần kiện toàn bộ máy, đưa hoạt động TTC Hospitality ngày càng vững mạnh.

Trong thời gian gần đây, Bà tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, tăng cường hiệu quả kiểm soát nội bộ, minh bạch tài chính và tuân thủ các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực tài chính – kiểm toán, Bà đã góp phần nâng cao chất lượng quản trị rủi ro, hỗ trợ Công ty vận hành an toàn, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển bền vững.



Ông TRẦN MẾN

Thành viên HĐQT

Ông Trần Mến có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp du lịch – dịch vụ tại khu vực Lâm Đồng. Với quá trình gắn bó lâu dài cùng hệ sinh thái TTC, Ông đã đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo quan trọng tại Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng, trực tiếp tham gia quản lý, phát triển dự án và vận hành các hoạt động du lịch trọng điểm tại địa phương.

Trong quá trình công tác, Ông đóng vai trò quan trọng trong việc ổn định hoạt động kinh doanh, nâng cao hiệu quả khai thác dịch vụ và từng bước phát triển hệ thống du lịch TTC tại Đà Lạt theo hướng chuyên nghiệp, bền vững. Với sự am hiểu sâu sắc thị trường du lịch địa phương cùng kinh nghiệm thực tiễn trong quản trị vận hành, Ông đã góp phần thúc đẩy hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị khai thác tại các đơn vị thành viên.

Trên cương vị Thành viên HĐQT TTC Hospitality, Ông Trần Mến tiếp tục đóng góp kinh nghiệm quản lý thực tiễn, hỗ trợ định hướng phát triển hoạt động kinh doanh gắn với đặc thù từng điểm đến, góp phần củng cố nền tảng vận hành và nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.



Ông VŨ VIẾT BẢN

Thành viên HĐQT

Ông Vũ Viết Bản có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành hoạt động du lịch tại tỉnh Bình Thuận, đặc biệt trong lĩnh vực khai thác và vận hành các khu, điểm du lịch. Với sự am hiểu sâu sắc thị trường địa phương cùng kinh nghiệm thực tiễn trong quản lý điểm đến, Ông đã trực tiếp tham gia điều hành hoạt động tại Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú và Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận, góp phần ổn định hoạt động kinh doanh và nâng cao hiệu quả khai thác dịch vụ du lịch.

Trên cương vị Thành viên HĐQT TTC Hospitality, Ông tiếp tục đóng góp kinh nghiệm thực tiễn trong công tác quản trị, vận hành và phát triển sản phẩm du lịch gắn với đặc thù từng địa phương, hỗ trợ Công ty nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước củng cố sự hiện diện tại các thị trường du lịch trọng điểm.



BIỂU TƯỢNG
GIẢI TRÍ BIỂN MƠI TẠI
VỊNH VÂN PHONG



TTC Van Phong Aqua Park - Bãi biển Độc Lật, Phường Đông Ninh Hố, Tỉnh Khánh Hòa - tthospitality.vn - Hotline: 0258 3534 567



BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ (bao gồm cả các Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

1. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội Dung
Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên:			
a. Thông qua các báo cáo:			
1.	01/2025/NQ-ĐHĐCĐ	17/04/2025	- Báo cáo thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị năm 2024, định hướng hoạt động cho năm 2025; - Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 của Ủy ban Kiểm toán; - Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Điều hành.
			b. Thông qua các tờ trình:
2.	02/2025/NQ-ĐHĐCĐ	14/07/2025	- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024; - Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024; - Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025; - Thù lao và chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị năm 2025; - Kế hoạch kinh doanh năm 2025; - Miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2021 – 2025 và tiến hành bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2029; - Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty
			Nghị quyết v/v thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
3.	03/2025/NQ-ĐHĐCĐ	20/11/2025	Nghị quyết v/v tách Công ty TNHH Du lịch TTC để thành lập các Công ty TNHH mới
4.	04/2025/NQ-ĐHĐCĐ	20/11/2025	Nghị quyết v/v ủy quyền HĐQT chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2025

2. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông:

Từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 30/06/2025, ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Du lịch Thành Thành Công không ban hành Quyết định thuộc thẩm quyền.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

1. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu hoặc không còn là thành viên HĐQT/ thành viên HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1.	Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT	27/04/2021	
2.	Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên HĐQT độc lập	26/04/2022	
3.	Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	17/04/2025	
4.	Ông Vũ Viết Bàn	Thành viên HĐQT không điều hành	17/04/2025	
5.	Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT không điều hành	17/04/2025	
6.	Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT	21/08/2023	17/04/2025
7.	Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HĐQT không điều hành	24/04/2024	17/04/2025
8.	Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT không điều hành	24/04/2024	17/04/2025

2. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1.	Bà Phan Thị Hồng Vân	41/41	100%	
2.	Bà Nguyễn Thùy Vân	41/41	100%	
3.	Ông Nguyễn Quốc Việt	31/31	100%	
4.	Ông Vũ Viết Bàn	31/31	100%	
5.	Ông Trần Mến	31/31	100%	
6.	Ông Nguyễn Lê Hùng	10/10	100%	
7.	Bà Trần Thiện Thanh Thùy	10/10	100%	
8.	Bà Huỳnh Thị Nga	10/10	100%	

3. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc (BTGD) được thực hiện theo Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT cũng như các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong các cuộc họp HĐQT năm 2025, BTGD đã có những báo cáo về các hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của mình, từ đó nhận được những ý kiến phê duyệt hay chỉ đạo mang tính chất định hướng của HĐQT nhằm điều hành các hoạt động của Công ty theo đúng chiến lược phát triển. Có thể kể đến các hoạt động giám sát, chỉ đạo của HĐQT và việc thực hiện của BTGD trong năm 2025 sau đây:



Tổ chức ĐHĐCĐ công ty.



Tái cơ cấu mô hình tổ chức và hoạt động của Công ty.



Phát triển các sản phẩm mới.



Đưa ra các chỉ đạo kịp thời về kiểm soát chi phí hoạt động.



Ban hành các văn bản lập quy liên quan đến tổ chức và hoạt động của Công ty: Phân công lĩnh vực phụ trách của các thành viên HĐQT, Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty.

4. Hoạt động của các ủy ban/tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:

Công ty hiện có 03 (ba) ủy ban/tiểu ban trực thuộc HĐQT, cụ thể bao gồm

Ủy ban Kiểm toán:

- Giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty;
- Rà soát hệ thống Kiểm soát nội bộ và công tác quản lý rủi ro;
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát hoạt động Phòng Kiểm toán nội bộ của Công ty;
- Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;
- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán;
- Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.

Tiểu ban Nhân sự, thù lao và khen thưởng:

- Đề xuất ý kiến, lập danh sách đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm đối với thành viên HĐQT, thành viên BTGD;
- Chú trọng nâng cao quản trị công ty;
- Cập nhật chính sách lương thưởng, chế độ đãi ngộ đối với thành viên HĐQT, thành viên BTGD.

Tiểu ban Chiến lược:

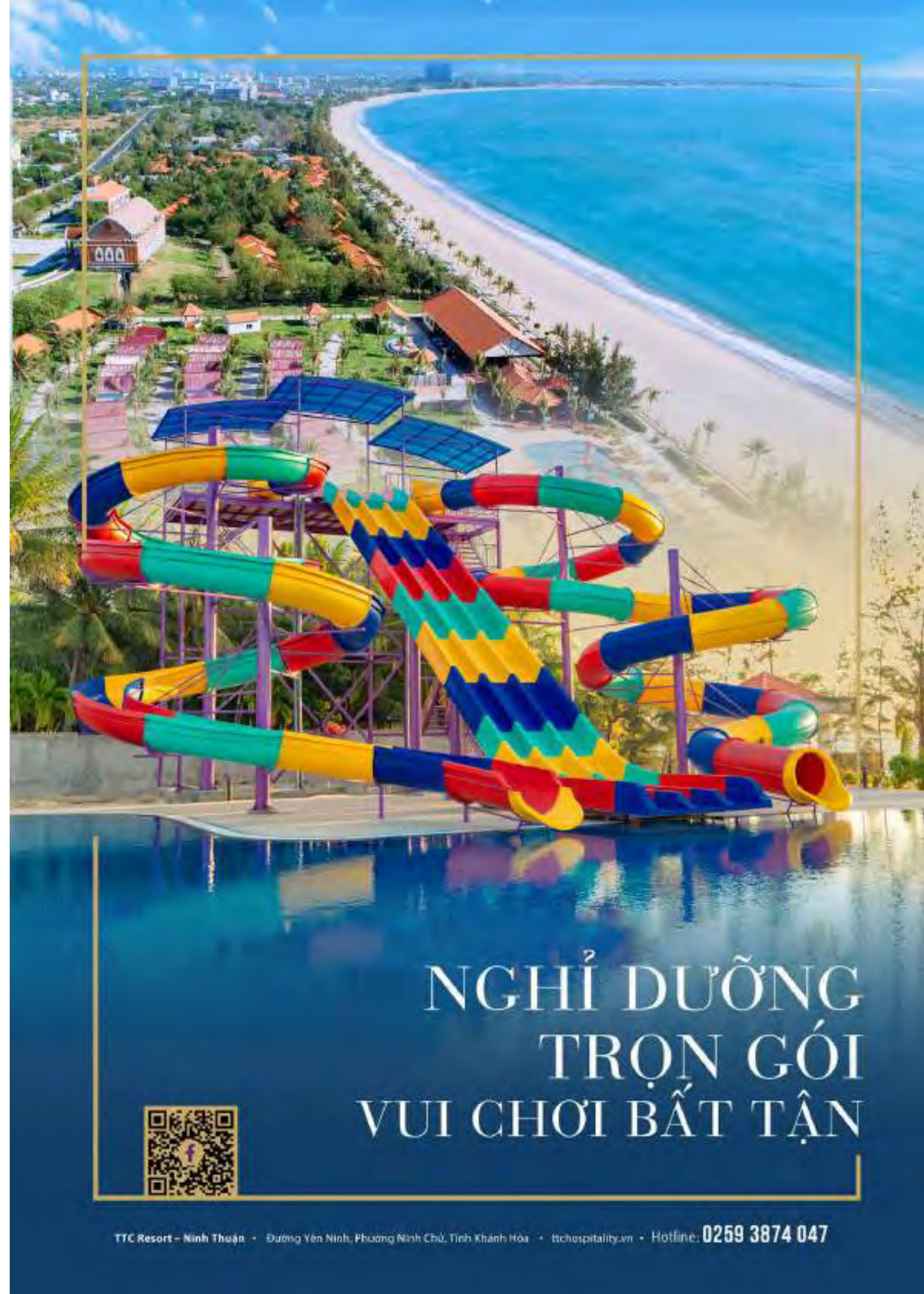
- Giám sát các mục tiêu chiến lược, thực hiện các dự án chiến lược phát triển bền vững phù hợp với giai đoạn mới.

5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm):

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	08/01/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	100%
2.	02/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	BBH v/v Chấp thuận chủ trương vay nước ngoài của Công ty TNHH Du lịch TTC	100%
3.	03/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	BBH v/v Chấp thuận khoản vay nước ngoài trung hạn của Công ty TNHH Du lịch TTC	100%
4.	03A/2025/NQ-HĐQT	13/01/2025	Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	100%
5.	04/2025/NQ-HĐQT	24/01/2025	Nghị quyết v/v Chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với bên liên quan	100%
6.	04A/2025/NQ-HĐQT	11/02/2025	Nghị quyết v/v Thành lập Chi nhánh Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC – TTC Travel Cần Thơ	100%
7.	05/2025/NQ-HĐQT	26/02/2025	Nghị quyết v/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024	100%
8.	06/2025/NQ-HĐQT	06/03/2025	Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	100%
9.	07/2025/NQ-HĐQT	07/04/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	100%
10.	07A/2025/NQ-HĐQT	11/04/2025	Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	100%
11.	08/2025/NQ-HĐQT	17/04/2025	Nghị quyết v/v Phân công nhiệm vụ Thành viên Hội đồng Quản trị	100%
12.	09/2025/NQ-HĐQT	22/04/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	100%
13.	09A/2025/NQ-HĐQT	27/05/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	100%
14.	10/2025/NQ-HĐQT	06/06/2025	Nghị quyết v/v Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công	100%
15.	11/2025/NQ-HĐQT	16/06/2025	Nghị quyết v/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc	100%
16.	11A/2025/NQ-HĐQT	17/06/2025	Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	100%
17.	12/2025/NQ-HĐQT	19/06/2025	Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	100%
18.	13/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông cải tạo và nâng cấp Khách sạn TTC Hotel Cần Thơ	100%
19.	14/2025/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ hành Quốc Tế TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100%
20.	15/2025/NQ-HĐQT	01/07/2025	Nghị quyết v/v vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	100%
21.	16/2025/NQ-HĐQT	08/08/2025	Nghị quyết v/ Hoán đổi tài sản bảo đảm đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	100%

5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm):

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
22.	17/2025/NQ-HĐQT	20/08/2025	Nghị quyết v/v tách Công ty con là TNHH Du lịch TTC để thành lập 2 Công ty mới dự kiến là: Công ty TNHH Giặt Ủi Bình Thuận và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận	100%
23.	17A/2025/NQ-HĐQT	26/08/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng dùng tài sản để bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Tư Vấn Cenc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	100%
24.	18/2025/NQ-HĐQT	08/09/2025	Nghị quyết v/v Giải thể Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế	100%
25.	18A/2025/NQ-HĐQT	15/09/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC mở thư bảo lãnh cho Cotecons	100%
26.	19/2025/NQ-HĐQT	17/09/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	100%
27.	20/2025/NQ-HĐQT	30/09/2025	Nghị quyết v/v Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc	100%
28.	21/2025/NQ-HĐQT	30/09/2025	Nghị quyết v/v Phân phối lợi nhuận tại Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế	100%
29.	22/2025/NQ-HĐQT	08/10/2025	Nghị quyết v/v Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản	100%
30.	23/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Nghị quyết v/v Tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc	100%
31.	24/2025/NQ-HĐQT	24/10/2025	Nghị quyết v/v Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc	100%
32.	25/2025/NQ-HĐQT	31/10/2025	Nghị quyết v/v Công ty TNHH Du Lịch TTC mượn tài sản ngân hàng BIDV Bình Thuận	100%
33.	25A/2025/NQ-HĐQT	01/11/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	100%
34.	26/2025/NQ-HĐQT	06/11/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	100%
35.	27/2025/NQ-HĐQT	24/11/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	100%
36.	28/2025/NQ-HĐQT	15/12/2025	Nghị quyết v/v Bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	100%
37.	29/2025/NQ-HĐQT	16/12/2025	Nghị quyết v/v Bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	100%
38.	30/2025/NQ-HĐQT	22/12/2025	Nghị quyết v/v Phân phối lợi nhuận còn lại và thu hồi phần vốn góp tại Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế	100%
39.	31/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	Nghị quyết v/v chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công tại Công ty TNHH Giặt Ủi Bình Thuận và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận	100%
40.	32/2025/NQ-HĐQT	25/12/2025	Nghị quyết v/v Thanh lý hợp đồng kiểm toán và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
41.	33/2025/NQ-HĐQT	26/12/2025	Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam	100%



III. ỦY BAN KIỂM TOÁN (BÁO CÁO NĂM):

1. Thông tin về Ủy ban Kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán	Trình độ
1.	Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên HĐQT Độc lập Chủ tịch UBKT	26/04/2022	Đại học
2.	Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT Thành viên UBKT	26/04/2022	Đại học
3.	Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT Thành viên UBKT	24/04/2024	Đại học

2. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1.	Bà Nguyễn Thùy Vân	2/2	100%	100%	
2.	Ông Vũ Viết Bản	2/2	100%	100%	
3.	Ông Trần Mến	2/2	100%	100%	

3.

Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Kiểm tra định kỳ và bất thường tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong hoạt động quản lý và điều hành của BTGD Công ty.
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty hoặc từng vấn đề cụ thể khác bất cứ khi nào nếu xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông/nhóm cổ đông theo quy định của Điều lệ Công ty.
- Giám sát báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, báo cáo tài chính hàng quý, hàng năm của Công ty.
- Giám sát việc thiết lập và vận hành một cách hiệu quả hoạt động của hệ thống quản lý rủi ro toàn Công ty. Hỗ trợ các phòng ban trong Công ty nhận biết, đánh giá và triển khai các phương pháp quản lý rủi ro cũng như kiểm soát nhằm xử lý các rủi ro.
- Theo dõi tính hiệu quả các hoạt động, biện pháp hoặc chương trình phòng chống gian lận, các hành vi vi phạm Nội quy, Quy chế, Điều lệ Công ty, đạo đức nghề nghiệp hoặc vi phạm pháp luật. Xem xét kết quả báo cáo định kỳ/đột xuất về điều tra vi phạm, gian lận do BTGD tiến hành; theo dõi hành động khắc phục sau kết luận điều tra.
- Được nhận Báo cáo của TGD trình HĐQT hoặc các tài liệu khác do Công ty phát hành cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT để phục vụ hoạt động của UBKT.
- Được quyền yêu cầu các thành viên HĐQT, BTGD, cán bộ quản lý cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đề xuất lựa chọn Tổ chức kiểm toán độc lập và mọi vấn đề có liên quan để HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt.



4.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác:

- Có thể trình các báo cáo sau lên ĐHĐCĐ: thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hàng năm và báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, BTGD và Cán bộ quản lý về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu giữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính; hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty.
- Quản lý hoạt động kiểm toán nội bộ (KTNB) bao gồm: Kế hoạch KTNB; Phương pháp kiểm toán; Chất lượng và hiệu quả kiểm toán. Xem xét các báo cáo của KTNB trong đó chú trọng đến các khuyến nghị và kế hoạch thực hiện liên quan.
- Đưa ra những khuyến nghị mang tính độc lập đến HĐQT về tính hiệu quả của hoạt động quản lý, đồng thời đề xuất các biện pháp bổ sung, sửa đổi, cải tiến phù hợp đối với cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tham mưu HĐQT đối với các báo cáo, kết luận và kiến nghị trình ĐHĐCĐ.

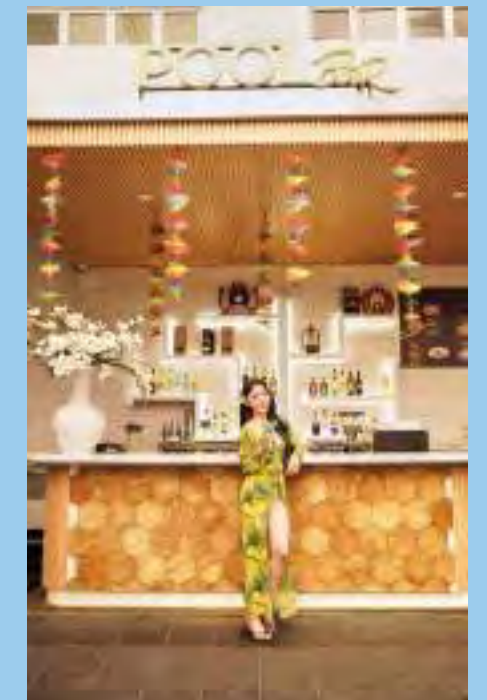


5.

Sự phối hợp hoạt động giữa các thành viên Ủy ban kiểm toán:

Giữa Chủ tịch UBKT và các thành viên UBKT có sự phối hợp hoạt động:

- Chủ tịch UBKT lập chương trình hành động của UBKT theo định kỳ hàng quý, hàng năm; quyết định kiểm tra (định kỳ hay đột xuất) tùy theo tình hình hoạt động của Công ty hoặc khi có đề nghị của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT hoặc yêu cầu của cổ đông/nhóm cổ đông theo quy định tại Điều lệ Công ty; tổ chức họp UBKT và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên.
- Các thành viên UBKT thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong khuôn khổ Điều lệ và Quy chế Công ty cũng như theo sự phân công của Chủ tịch UBKT. Đồng thời báo cáo và đề xuất phương hướng hoạt động nhằm tối ưu hóa hoạt động của UBKT.



IV. BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1.	Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	27/03/1977	Quản trị kinh doanh	Bổ nhiệm: 10/10/2024
2.	Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	07/09/1992	Quản trị kinh doanh	Miễn nhiệm: 30/09/2025
3.	Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc	08/08/1976	Quản trị kinh doanh	Bổ nhiệm: 16/06/2025 Miễn nhiệm: 26/10/2025
4.	Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính	18/06/1982	Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng	Bổ nhiệm: 30/09/2022

V. KẾ TOÁN TRƯỞNG

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
1	Ông Bùi Tấn Khải	Kế toán trưởng	03/02/1982	Kế toán	Bổ nhiệm: 07/03/2022



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030



TTC Hospitality hướng đến mục tiêu trở thành chuỗi du lịch xanh mang tính hệ thống, kiến tạo những trải nghiệm đặc sắc và bền vững cho du khách trong và ngoài nước. Tầm nhìn đến năm 2030 không chỉ dừng lại ở quy mô hay số lượng điểm đến, mà là xây dựng một thương hiệu có nền tảng quản trị hiện đại, vận hành chuẩn hóa và năng lực cạnh tranh dài hạn, phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế về minh bạch và phát triển bền vững.



Năm 2026 được xác định là năm củng cố nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới. Trọng tâm không còn là mở rộng đơn thuần, mà là nâng cao chất lượng tăng trưởng, chuẩn hóa hệ thống và gia tăng giá trị thương hiệu.



HDQT kiên định định hướng phát triển dựa trên nguyên tắc quản trị minh bạch và bền vững. Việc triển khai các chuẩn mực ESG, từng bước tiếp cận các thông lệ quốc tế và nâng cao chất lượng báo cáo tài chính không chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu tuân thủ, mà còn tạo dựng niềm tin với cổ đông, đối tác và nhà đầu tư. Một hệ thống quản trị vững chắc sẽ là nền móng cho mọi chiến lược kinh doanh dài hạn.



Song song đó, Công ty tiếp tục củng cố cơ chế kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo hướng chủ động phòng ngừa, tăng cường tính độc lập và hiệu quả giám sát. HDQT xem đây là “hàng rào bảo vệ” cho sự phát triển bền vững, đảm bảo mọi hoạt động tăng trưởng đều được đặt trên nền tảng an toàn và minh bạch.



Trên nền tảng quản trị đó, chiến lược kinh doanh năm 2026 được định hình theo hướng tăng trưởng có chọn lọc và tối ưu giá trị. TTC Hospitality tập trung khai thác hiệu quả tài sản hiện hữu, nâng cao chất lượng sản phẩm và cơ cấu nguồn khách hợp lý nhằm cải thiện biên lợi nhuận và hiệu quả tài chính. Các mô hình kinh doanh được định hướng phát triển theo chiều sâu, gắn kết chặt chẽ giữa lưu trú, vui chơi, ẩm thực và hội nghị để hình thành hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ, gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng.



Chất lượng dịch vụ được xem là trụ cột xuyên suốt trong toàn bộ chiến lược. TTC Hospitality định hướng lấy khách hàng làm trung tâm, chuẩn hóa toàn bộ hành trình trải nghiệm và từng bước cá nhân hóa dịch vụ theo từng phân khúc. Mỗi điểm đến không chỉ là nơi cung cấp dịch vụ, mà là không gian tạo ra cảm xúc và ký ức đáng nhớ, góp phần củng cố vị thế thương hiệu trên thị trường.



Để thực thi hiệu quả các định hướng trên, HDQT xác định con người là yếu tố quyết định. Năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn và hiệu quả, xây dựng cơ chế đánh giá – đãi ngộ gắn với hiệu suất, đồng thời chuẩn hóa công tác đào tạo và phát triển đội ngũ kế thừa. Việc đầu tư cho nguồn nhân lực không chỉ nhằm nâng cao năng lực vận hành, mà còn tạo dựng một nền văn hóa chuyên nghiệp, trách nhiệm và đổi mới trong toàn hệ thống.



Bước vào giai đoạn 2026–2030, TTC Hospitality định vị mình là một doanh nghiệp du lịch phát triển dựa trên ba nền tảng cốt lõi: quản trị chuẩn mực – dịch vụ chất lượng – đội ngũ vững mạnh. Với định hướng đó, HDQT tin tưởng Công ty sẽ từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng giá trị thương hiệu và tạo dựng sự phát triển ổn định, bền vững cho cổ đông và các bên liên quan.

Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán

I. GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN (“UBKT”)

Ủy ban Kiểm toán là cơ quan chuyên trách thuộc Hội đồng Quản trị (“HDQT”) Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động do HDQT ban hành.

Với vai trò là cơ quan giám sát độc lập, UBKT thực hiện chức năng xem xét và đánh giá tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ; giám sát công tác lập và trình bày báo cáo tài chính; theo dõi việc tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ; đồng thời tham vấn cho HDQT trong các vấn đề liên quan đến quản trị rủi ro, minh bạch thông tin và kiểm soát xung đột lợi ích.

Trong năm 2025, UBKT duy trì 03 thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là thành viên HDQT độc lập và hai thành viên còn lại là thành viên HDQT không điều hành. Cơ cấu này bảo đảm tính độc lập và khách quan trong hoạt động giám sát, phù hợp với quy định của pháp luật về chứng khoán và các nguyên tắc quản trị công ty áp dụng đối với doanh nghiệp niêm yết.

Các thành viên UBKT trong năm 2024 gồm có:

Họ và tên	Chức danh HDQT	Chức danh Ủy ban Kiểm toán	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Quyền và nghĩa vụ
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên HDQT độc lập	Chủ tịch UBKT	26/04/2022		- Xây dựng chương trình hành động của UBKT, phê duyệt kế hoạch hoạt động của phòng KTNB; - Phân công, chỉ đạo các thành viên UBKT thực hiện các quyền và nhiệm vụ của UBKT; - Giám sát, chỉ đạo Phòng KTNB triển khai thực hiện các công việc theo chức năng và nhiệm vụ.
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HDQT không điều hành	Thành viên	24/04/2024	17/04/2025	- Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBKT phân công; - Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác đã được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT.
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HDQT không điều hành	Thành viên	24/04/2024	17/04/2025	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HDQT không điều hành	Thành viên	17/04/2025		
Ông Trần Mến	Thành viên HDQT không điều hành	Thành viên	17/04/2025		

Các thành viên UBKT có nền tảng chuyên môn sâu trong lĩnh vực tài chính, kế toán, kiểm toán, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro; đồng thời am hiểu các chuẩn mực và thông lệ quốc tế về kiểm toán nội bộ và quản trị doanh nghiệp. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm thực tiễn và hiểu biết chuyên môn giúp UBKT có khả năng đánh giá độc lập, nhận diện các vấn đề trọng yếu và đưa ra các khuyến nghị có tính hệ thống, không chỉ tập trung vào tuân thủ mà còn hướng đến nâng cao hiệu quả vận hành và chất lượng quản trị. Đây là nền tảng quan trọng để UBKT hỗ trợ HDQT trong việc bảo vệ lợi ích dài hạn của Công ty, Cổ đông và các Bên liên quan.

II. HOẠT ĐỘNG TRỌNG TÂM CỦA UBKT TRONG NIÊN ĐỘ 2025

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng của ngành du lịch và dịch vụ trong nước và quốc tế sau giai đoạn phục hồi mạnh mẽ của năm 2024. Nhu cầu du lịch nội địa duy trì ở mức cao; lượng khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục cải thiện; các phân khúc nghỉ dưỡng, hội nghị – sự kiện, vui chơi giải trí và du lịch trải nghiệm ghi nhận xu hướng tăng trưởng tích cực. Thị trường từng bước chuyển dịch sang giai đoạn cạnh tranh dựa trên chất lượng dịch vụ, trải nghiệm khách hàng và giá trị thương hiệu.

Dù có những tín hiệu khả quan, ngành du lịch vẫn chịu tác động từ nhiều yếu tố bất định như biến động kinh tế vĩ mô, áp lực lãi suất và tỷ giá, thay đổi hành vi tiêu dùng, sự gia tăng cạnh tranh trên các nền tảng đặt dịch vụ trực tuyến cũng như các rủi ro liên quan đến biến đổi khí hậu. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến chi phí vận hành, hiệu quả khai thác tài sản, dòng tiền và mức độ ổn định của hoạt động kinh doanh. Trước bối cảnh đó, Công ty tiếp tục chủ động thích ứng với diễn biến thị trường, tăng cường tối ưu hóa vận hành, kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ và củng cố nền tảng quản trị nhằm bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững.

Với nền tảng các định hướng và giải pháp điều hành nêu trên, trong năm 2025 UBKT tiếp tục phát huy vai trò là cơ quan giám sát độc lập của HĐQT, tập trung theo dõi, đánh giá mức độ hiệu quả và tính tuân thủ trong quá trình triển khai. Hoạt động của UBKT được triển khai theo định hướng rủi ro, cùng với phương pháp tiếp cận trên mức độ trọng yếu và tác động đến hoạt động kinh doanh, tập trung vào việc đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, giám sát công tác lập và công bố báo cáo tài chính, theo dõi việc thực hiện các kiến nghị kiểm toán, cũng như rà soát các giao dịch với bên liên quan.

Bên cạnh chức năng giám sát, UBKT chủ động thực hiện vai trò tham vấn thông qua việc trao đổi thường xuyên với Ban Điều hành và Kiểm toán độc lập; xem xét các vấn đề trọng yếu phát sinh; đưa ra khuyến nghị nhằm hoàn thiện quy trình, tăng cường minh bạch, nâng cao hiệu quả kiểm soát và củng cố nền tảng quản trị. Các nhiệm vụ được HĐQT giao trong năm đã được triển khai đầy đủ theo kế hoạch, góp phần nâng cao chất lượng điều hành và bảo vệ lợi ích của cổ đông.

Năm 2025, UBKT đã triển khai đầy đủ các hoạt động trọng tâm căn cứ theo nhiệm vụ được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT, cụ thể:

CÔNG VIỆC	THỰC HIỆN	KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC
Tổ chức rà soát, đảm bảo tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính (BCTC) và công bố thông tin (CBTT).	- Tổ chức soát xét, thẩm định BCTC Quý, Bán niên và Toàn niên trước khi trình HĐQT phê duyệt. - Rà soát việc áp dụng chính sách kế toán, các ước tính kế toán và các khoản mục trọng yếu. - Giám sát công tác CBTT đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về chứng khoán	- BCTC được lập và trình bày trung thực, hợp lý trên cơ sở tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành; - Chính sách kế toán áp dụng nhất quán, thuyết minh đầy đủ các thông tin trọng yếu trên BCTC. - Thông tin, số liệu minh bạch trước khi thực hiện công bố thông tin đến các Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác; không có vi phạm về CBTT.
Tổ chức rà soát, đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản lý rủi ro.	- Tổ chức rà soát, tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản lập quy của Công ty. - Đánh giá tính tuân thủ, hiệu quả trong công tác thực thi hệ thống kiểm soát nội bộ. - Tham mưu, đề xuất cải thiện các chốt kiểm soát đảm bảo hoạt động vận hành ổn định, hiệu quả, ngăn ngừa và giảm thiểu rủi ro. - Khuyến nghị việc thực thi các biện pháp ngăn ngừa rủi ro trong công tác vận hành theo diễn biến của các yếu tố vĩ mô và vi mô.	- Tính tuân thủ trong các tác nghiệp được thực thi tốt, cán bộ nhân viên tham gia tác nghiệp hàng ngày hiểu được trách nhiệm quản trị rủi ro, tăng cường các kiểm soát để nhận diện và phòng tránh rủi ro, đặc biệt là rủi ro gian lận qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty. - Hệ thống kiểm soát nội bộ ngày càng được hoàn thiện và phù hợp với thực tế vận hành, đảm bảo hiệu quả và hiệu lực của hệ thống Kiểm soát nội bộ và qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị công ty. - Các rủi ro liên quan đến các yếu tố vĩ mô và vi mô được xem xét, đánh giá cẩn trọng và đưa ra các giải pháp giám sát, xử lý, phòng ngừa kịp thời, hiệu quả.
Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông.	- Thường xuyên rà soát, tham mưu về thực hiện theo đúng thẩm quyền, công bố thông tin đầy đủ đối với giao dịch các Bên liên quan. - Đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo công bố thông tin đầy đủ giao dịch với các Bên liên quan.	- Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch Bên liên quan. - Đảm bảo tính công bằng, đúng thẩm quyền trong các giao dịch, không có bất kỳ sự xung đột lợi ích và/hoặc sự thiên vị cho các Bên liên quan.

CÔNG VIỆC	THỰC HIỆN	KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC
Giám sát hoạt động của phòng CTNB Công ty.	- Tổ chức thường xuyên các cuộc họp định kỳ/đột xuất với Trưởng phòng CTNB. - Nhận báo cáo định kỳ hàng tuần/tháng/quý và đột xuất từ phòng CTNB. - Đối chiếu hoạt động thực tế với kế hoạch hoạt động của phòng CTNB đã được phê duyệt hàng năm. - Điều phối, phân bổ nguồn lực hỗ trợ cho các hoạt động Kiểm tra chuyên đề, thanh tra,... của phòng CTNB - Tổ chức các nội dung đào tạo chuyên môn, cập nhật kiến thức, đánh giá năng lực của các kiểm toán viên nội bộ.	- Các hoạt động vận hành phòng CTNB được cập nhật, báo cáo đầy đủ, kịp thời cho UBKT. - Các thông tin ghi nhận liên quan đến kết quả kiểm tra, giám sát và các sự vụ trọng yếu phát sinh đều được báo cáo/gửi về kịp thời và đầy đủ cho UBKT. - Nguồn lực kiểm toán nội bộ luôn được cân đối, tính toán để đảm bảo hiệu quả công việc với chi phí tối ưu nhất. - Công tác CTNB được thực hiện bởi các Kiểm toán viên có năng lực và đạo đức nghề nghiệp.
Tư vấn lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt.	- Tham mưu, tư vấn lựa chọn Công ty kiểm toán với các tiêu chuẩn về trình độ, năng lực, tính độc lập, tuân thủ chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp. - Rà soát các điều khoản trong dự thảo hợp đồng kiểm toán.	- Chất lượng dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính đạt yêu cầu. - Hợp đồng cung cấp dịch vụ được soạn thảo đầy đủ và rõ ràng. - Đã trình ĐHĐCĐ thông qua trong kỳ đại hội 2025.
Theo dõi và đánh giá tính độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán.	Giám sát chất lượng kiểm toán độc lập, trao đổi với Công ty kiểm toán độc lập về kết quả thực hiện kiểm toán, soát xét BCTC.	Công tác kiểm toán BCTC đã triển khai đạt tính độc lập, khách quan
Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.	- Giám sát các hoạt động của HĐQT theo Nghị quyết ĐHĐCĐ; hoạt động của Ban TGD triển khai kế hoạch, hành động theo Nghị quyết HĐQT. - Giám sát tính tuân thủ hoạt động Công ty theo đúng Điều lệ, Pháp luật hiện hành, quy định nội bộ. - Tham mưu, tư vấn, giám sát cải thiện hoạt động Quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất được khuyến nghị trong bộ Nguyên tắc Quản trị công ty.	- Nắm bắt thông tin kịp thời cũng như đã có ý kiến, trao đổi đối các vấn đề thời sự, những thay đổi trong chính sách pháp luật, sự thay đổi/tác động của các yếu tố vĩ mô gây nên rủi ro tiềm ẩn cho Công ty. - Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã được triển khai đúng và đầy đủ. - Hoạt động của Công ty được tuân thủ theo quy định pháp luật, quy định nội bộ. - Tăng cường cam kết về Quản trị công ty thông qua cam kết, ứng xử của HĐQT trong công tác quản trị. - Gia tăng hiệu quả hoạt động HĐQT thông qua việc phân công công việc theo năng lực, kinh nghiệm chuyên môn và đẩy mạnh trách nhiệm của từng Thành viên theo các hoạt động đã được phân công.
Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến HĐQT khi phát hiện thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.	- Giám sát việc thực hiện theo chức năng nhiệm vụ đã được phân công của các thành viên HĐQT. - Giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc.	Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

III. KẾ HOẠCH TRỌNG ĐIỂM CHO HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NIÊN ĐỘ 2026

Bước sang niên độ 2026, trong bối cảnh môi trường kinh doanh tiếp tục biến động và yêu cầu về minh bạch, quản trị ngày càng cao, UBKT xác định trọng tâm hoạt động theo hướng nâng cao chiều sâu giám sát, tăng cường vai trò tư vấn và củng cố văn hóa tuân thủ trong toàn hệ thống. Ủy ban kiểm toán sẽ tiếp tục hoàn thiện phương pháp tiếp cận dựa trên rủi ro, nâng cao hiệu quả phối hợp với các bộ phận chức năng và bảo đảm tính độc lập trong thực thi nhiệm vụ.

Hoạt động Kiểm toán nội bộ



- Giám sát hoạt động của Kiểm toán nội bộ, bảo đảm tính độc lập, khách quan và phù hợp với mục tiêu gia tăng giá trị cho Công ty.
- Đánh giá định kỳ chất lượng, hiệu quả các cuộc kiểm toán; theo dõi việc tuân thủ chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và chuẩn mực chuyên môn.
- Rà soát năng lực đội ngũ, khuyến khích đào tạo và cập nhật kiến thức nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của hoạt động kiểm toán nội bộ.
- Tăng tính linh hoạt trong kế hoạch kiểm toán, chủ động điều chỉnh phạm vi và mức độ ưu tiên theo diễn biến thực tế.

Kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro



- Giám sát tính đầy đủ và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, bảo đảm các quy trình trọng yếu được vận hành nhất quán và phù hợp với mô hình hoạt động.
- Tham vấn HĐQT và Ban Điều hành về các điểm còn hạn chế hoặc rủi ro tiềm ẩn trong hệ thống kiểm soát, đề xuất giải pháp hoàn thiện nhằm giảm thiểu rủi ro và nâng cao hiệu quả quản trị.
- Theo dõi việc triển khai công tác quản trị rủi ro, đánh giá mức độ nhận diện, ứng phó và giám sát rủi ro tại các đơn vị.

Báo cáo tài chính và Công bố thông tin



- Giám sát quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính bảo đảm trung thực, hợp lý, đúng thời hạn và tuân thủ các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.
- Theo dõi việc công bố thông tin và lập báo cáo thường niên, bảo đảm đầy đủ, kịp thời và phù hợp với quy định pháp luật.
- Duy trì trao đổi hiệu quả với Kiểm toán độc lập; giám sát chất lượng kiểm toán và kịp thời xem xét các vấn đề trọng yếu phát sinh.

Quản trị doanh nghiệp



- Hỗ trợ HĐQT trong việc rà soát và bảo đảm các hoạt động quản trị phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham vấn HĐQT về việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt, hướng tới nâng cao tính minh bạch và hiệu quả hoạt động.
- Góp phần củng cố văn hóa tuân thủ và trách nhiệm giải trình trong toàn hệ thống.

Giám sát giao dịch các Bên liên quan



- Thực hiện rà soát định kỳ các giao dịch với bên liên quan, bảo đảm tuân thủ quy định và đúng thẩm quyền phê duyệt.
- Đánh giá tính minh bạch, cơ sở giá thị trường và nguy cơ xung đột lợi ích của các giao dịch; kiến nghị biện pháp xử lý khi cần thiết.

Mối quan hệ với Ban Tổng Giám đốc



- Duy trì kênh trao đổi thông suốt với Ban Tổng Giám đốc thông qua các cuộc họp định kỳ, chuyên đề và các hình thức liên lạc phù hợp.
- Tăng cường phối hợp nhằm nâng cao nhận thức của đội ngũ quản lý về quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ.
- Khuyến nghị cập nhật và đào tạo thường xuyên về đạo đức nghề nghiệp, đạo đức kinh doanh và các quy định nội bộ của Công ty.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO DOANH NGHIỆP

I. QUẢN TRỊ RỦI RO TẠI CÔNG TY

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh toàn cầu ngày càng phức tạp và nhiều biến động khó lường, yêu cầu nâng cao chất lượng quản trị công ty trở thành một xu thế tất yếu. Các thông lệ và chuẩn mực quản trị tiên tiến trên thế giới như Bộ nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN (ASEAN Corporate Governance Scorecard) và Nguyên tắc quản trị công ty của OECD đều khẳng định rằng một hệ thống quản trị hiệu quả phải bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm giải trình, cơ chế kiểm soát nội bộ chặt chẽ và giám sát độc lập. Trong cấu trúc đó, quản trị rủi ro giữ vai trò nền tảng, là bộ phận không thể tách rời của quản trị công ty hiện đại, góp phần bảo đảm doanh nghiệp được vận hành một cách thận trọng, có kiểm soát và hướng đến phát triển bền vững.

Quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM – Enterprise Risk Management) là cách tiếp cận toàn diện và có hệ thống nhằm nhận diện, phân tích, đo lường và quản lý các rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng

đến việc thực hiện mục tiêu chiến lược. Việc triển khai ERM một cách thực chất giúp doanh nghiệp thiết lập khẩu vị rủi ro phù hợp với định hướng phát triển, tích hợp yếu tố rủi ro vào quá trình ra quyết định, chủ động phân bổ nguồn lực và nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Quan trọng hơn, quản trị rủi ro hiệu quả không chỉ dừng lại ở việc hạn chế tổn thất mà còn góp phần bảo vệ và gia tăng giá trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực thích ứng trước biến động thị trường, củng cố niềm tin của cổ đông, đối tác và khách hàng – qua đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn.

Đối với Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (TTCH), hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ du lịch – bao gồm nhà hàng, trung tâm hội nghị tiệc cưới, khu vui chơi, khách sạn và resort – rủi ro phát sinh từ nhiều chiều cạnh khác nhau. Bên cạnh các yếu tố vĩ mô như biến động kinh tế và xu hướng tiêu dùng, Công ty còn đối mặt với các rủi ro đặc thù ngành như tính mùa vụ, yêu cầu cao về chất lượng dịch vụ, an toàn thực phẩm, an toàn vận hành, an ninh thông

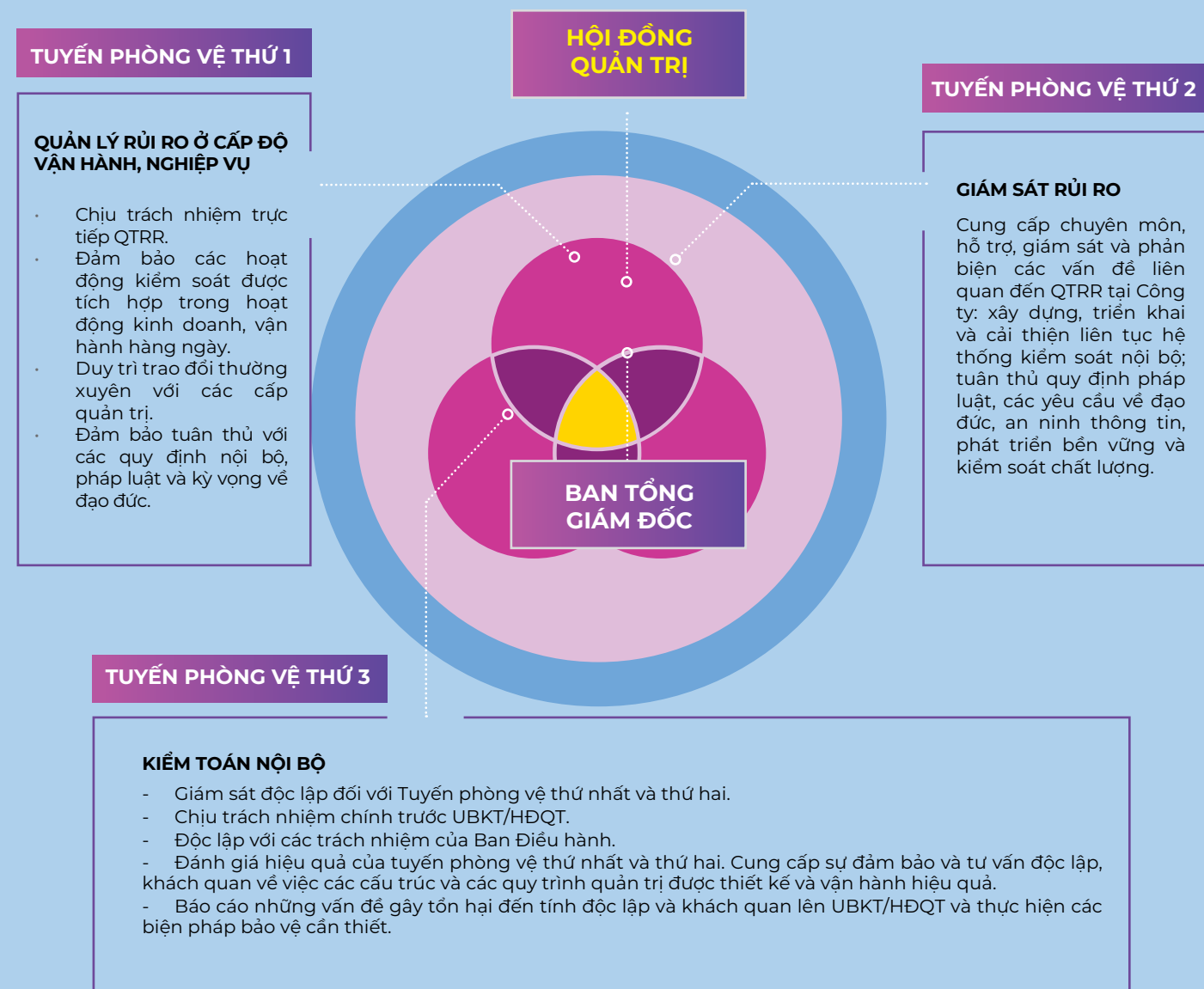
tin và uy tín thương hiệu. Đặc điểm của ngành dịch vụ đòi hỏi doanh nghiệp phải duy trì trải nghiệm khách hàng ở mức cao và ổn định, trong khi biên lợi nhuận chịu áp lực đáng kể từ chi phí đầu vào và cạnh tranh thị trường. Vì vậy, một hệ thống quản trị rủi ro bài bản có ý nghĩa then chốt trong việc đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển dài hạn.

Mô hình quản trị rủi ro của TTCH đang từng bước được củng cố cả về cơ cấu vận hành lẫn mức độ nhận thức của các cấp quản lý. Hiện nay, Công ty chưa thiết lập đầy đủ một hệ thống ERM hoàn chỉnh theo cấu trúc toàn diện của các chuẩn mực quốc tế, bao gồm bộ phận chuyên trách độc lập và cơ chế định lượng khẩu vị rủi ro một cách đồng bộ. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo luôn xác định quản trị rủi ro là một công cụ quản trị trọng yếu, hỗ trợ nhận diện sớm các điểm yếu tiềm ẩn và nâng cao hiệu quả điều hành.

Trong những năm qua, Công ty đã từng bước xây dựng và vận hành cơ chế quản trị rủi ro theo hướng tiệm cận thông lệ quốc tế, đặc biệt thông qua mô hình ba tuyến phòng vệ.



SƠ ĐỒ VẬN HÀNH 3 TUYẾN PHÒNG VỆ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG



Theo đó, tuyến phòng vệ thứ nhất là các đơn vị kinh doanh và chức năng trực tiếp quản lý rủi ro trong phạm vi hoạt động của mình; tuyến phòng vệ thứ hai là các bộ phận chuyên môn và hệ thống kiểm soát nội bộ có chức năng xây dựng chính sách, hướng dẫn, giám sát và kiểm soát tuân thủ; tuyến phòng vệ thứ ba là Kiểm toán nội bộ hoạt động độc lập dưới sự giám sát của Ủy ban Kiểm toán/Hội đồng Quản trị. Ba tuyến phòng vệ được thiết kế với vai trò và trách nhiệm rõ ràng, bổ trợ lẫn nhau nhằm bảo đảm rủi ro được nhận diện, giám sát và xử lý kịp thời trên cơ sở phối hợp chặt chẽ và trách nhiệm giải trình minh bạch.

Năm 2025, trong bối cảnh ngành du lịch tiếp tục phục hồi song vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định mới, TTCH tiếp tục xác định quản trị rủi ro là một trong những trụ cột quan trọng của hệ thống quản trị công ty, từng bước nâng cao mức độ trưởng thành của khung quản trị rủi ro theo hướng thực chất và tích hợp hơn với chiến lược phát triển dài hạn.

II. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM 2025

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi rõ nét của ngành du lịch Việt Nam sau giai đoạn biến động kéo dài của kinh tế toàn cầu giai đoạn 2022–2024 và tác động hậu đại dịch. Tuy nhiên, sự phục hồi này chưa đồng nghĩa với trạng thái ổn định bền vững. Cấu trúc thị trường đã có nhiều thay đổi đáng kể, trong đó nguồn khách quốc tế có xu hướng tập trung vào một số thị trường trọng điểm, làm gia tăng rủi ro phụ thuộc nếu xảy ra biến động chính sách, suy giảm kinh tế hoặc bất ổn địa chính trị tại các quốc gia nguồn khách.

Cạnh tranh giữa các điểm đến trong khu vực ASEAN tiếp tục gia tăng khi nhiều quốc gia đẩy mạnh chính sách thị thực linh hoạt và chiến lược quảng bá quy mô lớn. Đồng thời, chi phí vận hành của doanh nghiệp du lịch chịu áp lực từ biến động giá nguyên vật liệu thực phẩm, chi phí nhân sự và năng lượng. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp không chỉ cạnh tranh về giá mà còn phải đáp ứng các tiêu chuẩn ngày càng cao về chất lượng dịch vụ, chuyển đổi số, phát triển xanh – bền vững và cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng.

Tại thị trường nội địa, xu hướng tiêu dùng năm 2025 tiếp tục dịch chuyển mạnh sang đặt dịch vụ trực tuyến, thanh toán không tiền mặt và yêu cầu minh bạch thông tin. Các cơ sở lưu trú và khu nghỉ dưỡng phải đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, hiện đại hóa hệ thống quản lý và tăng cường bảo mật dữ liệu. Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu với tần suất thời tiết cực đoan gia tăng đã tác động trực tiếp đến các điểm đến ven biển và khu du lịch ngoài trời, làm gia tăng rủi ro gián đoạn hoạt động và phát sinh chi phí bảo trì, bảo hiểm, đồng thời ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh mùa vụ.

Ở phân khúc nhà hàng – trung tâm hội nghị tiệc cưới, năm 2025 chứng kiến sự cạnh tranh ngày càng gay gắt về giá và chất lượng dịch vụ. Sự gia tăng chi phí nguyên vật liệu, nhân sự và năng lượng đã tạo áp lực lên biên lợi nhuận. Đồng thời, yêu cầu tuân thủ nghiêm ngặt về an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường được tăng cường giám sát.

Trong bối cảnh đó, quản trị rủi ro tại TTCT không chỉ mang ý nghĩa phòng ngừa mà còn đóng vai trò định hướng, hỗ trợ Ban Lãnh đạo nhận diện sớm các yếu tố bất định, đánh giá tác động tiềm ẩn và chủ động điều chỉnh chiến lược, kế hoạch hành động phù hợp với diễn biến thị trường.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành tiếp tục khẳng định quản trị rủi ro là một cấu phần trọng yếu trong công tác điều hành và hoạch định chiến lược. Yếu tố rủi ro được lồng ghép xuyên suốt trong quá trình xây dựng ngân sách, thẩm định đầu tư và đánh giá hiệu quả hoạt động của từng đơn vị, bảo đảm các quyết định kinh doanh được cân nhắc trên cơ sở xem xét đầy đủ các kịch bản bất định.

Nhận thức “mỗi cán bộ quản lý là một chủ sở hữu rủi ro” được quán triệt rõ ràng hơn trong hệ thống đánh giá hiệu quả công việc. Các chỉ tiêu liên quan đến tuân thủ quy trình, kiểm soát chi phí, đảm bảo an toàn thực phẩm, an toàn vận hành, bảo mật thông tin và chất lượng dịch vụ được gắn trực tiếp với trách nhiệm của người phụ trách. Cách tiếp cận này nhằm chuyển quản trị rủi ro từ chức năng giám sát đơn thuần sang trách nhiệm chủ động của từng cấp quản lý.

Công ty cũng tăng cường trao đổi nội bộ về các tình huống rủi ro thực tế phát sinh trong ngành, cập nhật thay đổi pháp luật và chia sẻ kinh nghiệm kiểm soát. Thông qua các hoạt động này, văn hóa quản trị rủi ro từng bước được củng cố, hướng đến mục tiêu mọi quyết định quản lý đều được cân nhắc trên cơ sở nhận diện đầy đủ rủi ro và cơ hội đi kèm.

Trên cơ sở phân tích bối cảnh ngành và tình hình hoạt động thực tế của Công ty, TTCH đã tiến hành rà soát, nhận diện và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh trong năm 2025.

1 Bối cảnh rủi ro ngành du lịch năm 2025

2 Tăng cường nhận thức và văn hóa quản trị rủi ro

3 Nhận diện và đánh giá các rủi ro trọng yếu

Việc phân loại mức độ rủi ro được thực hiện dựa trên đánh giá tổng hợp về khả năng xảy ra và mức độ tác động đến doanh thu, chi phí, uy tín thương hiệu và tuân thủ pháp lý. Các rủi ro trọng yếu được xác định như sau:

Rủi ro	Mức độ	Tác động	Biện pháp phòng ngừa/ ứng phó
1. Rủi ro chiến lược			
Lựa chọn sai phân khúc thị trường	Cao	Doanh thu không đạt kế hoạch; công suất phòng/bàn tiệc thấp; hiệu quả đầu tư suy giảm; ảnh hưởng định vị thương hiệu dài hạn	Thực hiện nghiên cứu thị trường định kỳ; phân tích dữ liệu hành vi khách hàng; xây dựng kịch bản kinh doanh theo từng phân khúc; rà soát chiến lược hàng năm; trình HĐQT phê duyệt điều chỉnh chiến lược khi có biến động lớn
Phụ thuộc vào một số phân khúc/ sản phẩm chưa đa dạng hóa	Cao	Doanh thu phụ thuộc lớn vào một số loại hình sự kiện; khi phân khúc này suy giảm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền; công suất khai thác cơ sở vật chất không ổn định; rủi ro mất cân đối tài chính trong mùa thấp điểm	Phân tích cơ cấu doanh thu theo từng phân khúc; xây dựng chiến lược đa dạng hóa sản phẩm (sự kiện doanh nghiệp nhỏ, tiệc gia đình, workshop, hội thảo chuyên đề, dịch vụ trọn gói ngoài địa điểm); phát triển các gói dịch vụ mùa thấp điểm; đẩy mạnh bán chéo dịch vụ; định kỳ đánh giá lại cơ cấu doanh thu để điều chỉnh định hướng kinh doanh
Định vị thương hiệu không rõ ràng	Trung bình	Giảm khả năng cạnh tranh; khách hàng khó nhận diện giá trị khác biệt	Chuẩn hóa chiến lược thương hiệu; truyền thông nhất quán; nâng cao trải nghiệm khách hàng; khảo sát mức độ nhận diện thương hiệu định kỳ
Đầu tư mở rộng không phù hợp chu kỳ thị trường	Trung bình	Gia tăng nợ vay; áp lực dòng tiền; giảm hiệu quả vốn	Thẩm định đầu tư đa kịch bản; phân tích nhạy cảm; kiểm soát tỷ lệ đòn bẩy tài chính; phê duyệt đầu tư theo cấp độ rủi ro
Hệ thống quy trình nội bộ chưa hoàn thiện, thiếu chuẩn hóa	Trung bình	Hoạt động phụ thuộc nhiều vào kinh nghiệm cá nhân; xử lý công việc thiếu nhất quán giữa các bộ phận; khó kiểm soát chất lượng dịch vụ; khó mở rộng quy mô hoặc nhân bản mô hình; gia tăng rủi ro sai sót trong vận hành	Rà soát và chuẩn hóa toàn bộ quy trình nghiệp vụ (bán hàng, tổ chức sự kiện, tài chính, nhân sự, an toàn); ban hành sổ tay quy trình nội bộ; phân cấp – phân quyền rõ ràng; thiết lập cơ chế kiểm tra tuân thủ; cập nhật văn bản định kỳ hàng năm
2. Rủi ro thị trường			
Suy thoái kinh tế làm giảm nhu cầu du lịch	Cao	Giảm công suất phòng; giảm doanh thu F&B; tồn kho công suất	Xây dựng chính sách giá linh hoạt; phát triển gói sản phẩm ngắn hạn; đẩy mạnh bán hàng trực tiếp; kiểm soát chi phí biến đổi.
Biến động địa chính trị tại quốc gia (xung đột, bất ổn an ninh, khủng hoảng kinh tế – xã hội)	Cao	Xu hướng hạn chế đi du lịch, giảm chi tiêu; cắt giảm ngân sách tổ chức hội nghị, hội thảo; nếu xảy ra sự cố an ninh nghiêm trọng có thể dẫn đến hủy sự kiện hàng loạt mất doanh thu	Theo dõi sát tình hình kinh tế – xã hội và dự báo xu hướng tiêu dùng; xây dựng các kịch bản kinh doanh linh hoạt (kịch bản ổn định – suy giảm nhẹ – suy giảm mạnh); tăng tỷ trọng dịch vụ thiết yếu; tăng cường truyền thông về yếu tố an toàn, an ninh tại cơ sở để củng cố niềm tin khách hàng
Cạnh tranh gay gắt về giá, cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ trong phân khúc tiệc cưới – hội nghị	Cao	Suy giảm biên lợi nhuận; áp lực nâng cấp cơ sở vật chất; khách hàng so sánh trực tiếp với đối thủ mới; nguy cơ mất thị phần	Xây dựng chiến lược khác biệt hóa dịch vụ (trang trí theo concept, cá nhân hóa sự kiện, dịch vụ trọn gói); rà soát và nâng cấp cơ sở vật chất theo lộ trình ưu tiên; xây dựng tiêu chuẩn phục vụ thống nhất; đào tạo đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp; triển khai khảo sát hài lòng sau sự kiện.
Phụ thuộc vào OTA làm giảm biên lợi nhuận	Thấp	Gia tăng chi phí hoa hồng; hạn chế khả năng tiếp cận trực tiếp dữ liệu khách hàng; giảm quyền chủ động trong chính sách giá.	Tăng cường kênh bán hàng trực tiếp qua website và đội ngũ kinh doanh; duy trì quan hệ hợp tác chọn lọc với OTA; xây dựng chương trình khách hàng thân thiết; theo dõi tỷ trọng doanh thu OTA định kỳ để đảm bảo không vượt ngưỡng kiểm soát

3. Rủi ro tài chính

Biến động lãi suất vay	Cao	Tăng chi phí tài chính; giảm lợi nhuận	Cơ cấu lại nợ vay; đàm phán lãi suất cố định; theo dõi thị trường vốn; duy trì tỷ lệ đòn bẩy hợp lý
Thiếu hụt dòng tiền	Cao	Mất cân đối thanh khoản; chậm thanh toán nhà cung cấp	Lập kế hoạch dòng tiền theo mùa vụ; xây dựng quỹ dự phòng thanh khoản; giãn tiến độ thanh toán theo hợp đồng
Tăng chi phí nguyên vật liệu và nhân sự	Cao	Thu hẹp biên lợi nhuận; vượt ngân sách	Đàm phán hợp đồng dài hạn; xây dựng định mức tiêu hao; tối ưu cơ cấu nhân sự; kiểm soát và áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng

4. Rủi ro vận hành

Sự cố kỹ thuật (điện, nước, thang máy, hệ thống lạnh)	Trung bình	Gián đoạn hoạt động; khiếu nại khách hàng	Bảo trì định kỳ; hợp đồng bảo trì với đơn vị chuyên nghiệp; xây dựng quy trình xử lý sự cố khẩn cấp
Tai nạn tại khu vui chơi / sự cố an toàn khách hàng	Cao	Thiệt hại uy tín; rủi ro pháp lý; bồi thường tài chính	Kiểm định thiết bị định kỳ; đào tạo an toàn; mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng; quy trình phản ứng khẩn cấp
Quá tải mùa cao điểm	Thấp	Giảm chất lượng dịch vụ; khiếu nại khách	Kế hoạch nhân sự linh hoạt; dự báo công suất; quy trình điều phối nội bộ

5. Rủi ro tuân thủ & pháp lý

Thay đổi chính sách pháp luật	Trung bình	Doanh nghiệp phải điều chỉnh quy trình vận hành, hợp đồng và hồ sơ pháp lý; phát sinh chi phí bổ sung (thuế, phí, đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất); tăng khối lượng công việc hành chính; nếu không cập nhật kịp thời có thể bị xử phạt hoặc đình chỉ hoạt động; ảnh hưởng kế hoạch tài chính.	Thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật mới; phân công bộ phận hoặc cá nhân theo dõi tuân thủ; tham vấn đơn vị tư vấn pháp lý khi cần; rà soát hợp đồng và quy trình nội bộ định kỳ; chủ động dự phòng chi phí pháp lý trong kế hoạch tài chính
Vi phạm an toàn thực phẩm	Cao	Xử phạt hành chính; mất uy tín; nguy cơ khủng hoảng truyền thông	Áp dụng quy trình kiểm soát HACCP; kiểm tra nhà cung cấp định kỳ; đào tạo nhân viên; lưu mẫu thực phẩm
Vi phạm PCCC	Thấp	Có thể bị xử phạt hành chính; buộc tạm ngưng hoạt động để khắc phục; ảnh hưởng uy tín nếu xảy ra sự cố nghiêm trọng; gián đoạn tổ chức sự kiện đã ký kết	Kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ toàn bộ hệ thống PCCC; tổ chức diễn tập hàng năm; cập nhật hồ sơ pháp lý đầy đủ; phân công cán bộ phụ trách PCCC; rà soát điều kiện an toàn trước các sự kiện.
Vi phạm an toàn lao động	Cao	Tai nạn lao động; bồi thường thiệt hại; xử phạt hành chính; ảnh hưởng uy tín doanh nghiệp	Xây dựng và ban hành Quy trình an toàn lao động nội bộ; đào tạo định kỳ cho nhân viên; trang bị bảo hộ lao động đầy đủ; ký cam kết tuân thủ an toàn; kiểm tra hiện trường trước mỗi sự kiện lớn; mua bảo hiểm tai nạn lao động; lập sổ theo dõi và báo cáo sự cố định kỳ
Không đáp ứng quy định về xử lý rác thải, nước thải, tiếng ồn trong hoạt động tiệc – hội nghị	Trung bình	Bị xử phạt; khiếu nại từ cộng đồng dân cư; nguy cơ đình chỉ hoạt động	Rà soát toàn bộ quy định môi trường áp dụng; ký hợp đồng xử lý rác thải đúng quy chuẩn; kiểm tra hệ thống xử lý nước thải định kỳ; ban hành quy trình quản lý môi trường nội bộ và phân công bộ phận chịu trách nhiệm giám sát; lập hồ sơ theo dõi định kỳ

Rủi ro	Mức độ	Tác động	Biện pháp phòng ngừa/ ứng phó
6. Rủi ro công nghệ và an ninh thông tin			
Tấn công mạng / rò rỉ dữ liệu khách hàng	Cao	Mất niềm tin khách hàng; xử phạt theo quy định dữ liệu	Tăng cường bảo mật hệ thống; tường lửa và mã hóa dữ liệu; sao lưu định kỳ; kiểm toán CNTT
Lỗi hệ thống thanh toán	Thấp	Gián đoạn giao dịch tạm thời; ảnh hưởng trải nghiệm khách hàng; có thể làm chậm tiến độ thanh toán sự kiện nếu sự cố kéo dài	Dự phòng nhiều phương thức thanh toán (POS, chuyển khoản, QR, tiền mặt); ký hợp đồng với hơn một đơn vị cung cấp dịch vụ thanh toán; kiểm tra hệ thống định kỳ; phân công nhân sự xử lý sự cố nhanh chóng
7. Rủi ro nhân sự			
Thiếu hụt lao động tay nghề cao	Cao	Giảm chất lượng phục vụ; tăng áp lực lên nhân sự hiện hữu; phát sinh chi phí tuyển dụng và đào tạo; khó đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ đồng nhất trong các sự kiện lớn	Xây dựng chính sách giữ chân nhân sự chủ chốt; thiết lập lộ trình nghề nghiệp rõ ràng; đào tạo nội bộ định kỳ; xây dựng đội ngũ kế thừa; duy trì môi trường làm việc ổn định và chế độ đãi ngộ cạnh tranh
Tỷ lệ nghỉ việc cao	Trung bình	Gián đoạn hoạt động; mất tính ổn định đội ngũ; tăng chi phí tuyển dụng; ảnh hưởng chất lượng dịch vụ do nhân viên mới chưa thuần thục	Theo dõi tỷ lệ nghỉ việc định kỳ; khảo sát mức độ hài lòng nhân viên; điều chỉnh chế độ lương thưởng phù hợp; tăng cường đào tạo và gắn kết nội bộ
Gian lận nội bộ, Vi phạm đạo đức nghề nghiệp	Trung bình	Thiệt hại tài chính; ảnh hưởng uy tín	Tăng cường kiểm soát nội bộ; phân tách nhiệm vụ; kiểm toán định kỳ.
8. Rủi ro môi trường và khí hậu			
Thiên tai (bão, lũ, thời tiết cực đoan)	Cao	Hủy phòng/tour; thiệt hại tài sản; gián đoạn kinh doanh	Xây dựng kế hoạch ứng phó thiên tai; mua bảo hiểm tài sản; đầu tư hạ tầng chống chịu
Yêu cầu tiêu chuẩn xanh – bền vững	Thấp	Doanh nghiệp có thể giảm lợi thế cạnh tranh trong dài hạn, đặc biệt với khách hàng doanh nghiệp lớn	Áp dụng các biện pháp tiết kiệm năng lượng; kiểm soát rác thải; truyền thông hình ảnh thân thiện môi trường; lồng ghép yếu tố “xanh” vào chiến lược phát triển dài hạn

Nhìn chung, các rủi ro trọng yếu trong năm 2025 tập trung vào biến động thị trường, chi phí đầu vào, yêu cầu tuân thủ pháp lý và chất lượng dịch vụ. Trên cơ sở đó, Công ty đã triển khai các biện pháp kiểm soát và giám sát phù hợp nhằm hạn chế tác động tiêu cực và nâng cao khả năng ứng phó trước các biến động của môi trường kinh doanh.

Hệ thống kiểm soát nội bộ

Trong năm 2025, TTCH tiếp tục củng cố và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ theo định hướng chuẩn hóa quy trình, nâng cao tính đồng bộ và tăng cường hiệu lực thực thi trong toàn hệ thống. Trọng tâm không chỉ dừng ở việc cập nhật, ban hành văn bản mà tập trung vào khả năng vận hành thực tế của các cơ chế kiểm soát tại từng đơn vị.

Các quy trình trọng yếu như quản lý doanh thu, kiểm soát chi phí, mua sắm, quản lý tài sản, và phân quyền hệ thống được rà soát định kỳ trên cơ sở nguyên tắc phân tách trách nhiệm và kiểm soát chéo. Cơ chế đối chiếu số liệu giữa các bộ phận được tăng cường nhằm hạn chế rủi ro gian lận, sai sót trong ghi nhận doanh thu, chi phí cũng như trong quản lý tài sản và hàng tồn kho.

Bên cạnh đó, chức năng Kiểm soát nội bộ phối hợp chặt chẽ với các đơn vị vận hành trong việc cập nhật quy trình theo các thay đổi của pháp luật và yêu cầu từ cơ quan quản lý. Thông qua hoạt động kiểm tra, hướng dẫn và kiến nghị cải tiến, các điểm yếu kiểm soát từng bước được nhận diện và khắc phục kịp thời.

Qua đó, cơ chế kiểm soát được củng cố theo hướng chủ động phòng ngừa rủi ro, giảm thiểu phụ thuộc vào xử lý sự cố sau khi phát sinh và nâng cao tính tuân thủ trong toàn Công ty.

Giám sát rủi ro

Hiện tại, Công ty chưa xây dựng hệ thống chỉ số cảnh báo sớm (KRI) chính thức, việc nhận diện và theo dõi rủi ro chủ yếu dựa trên đánh giá định kỳ của các bộ phận và phản ánh từ thực tiễn vận hành. Các đơn vị kinh doanh có trách nhiệm báo cáo các sự kiện bất thường hoặc rủi ro phát sinh cho Ban Điều hành khi có dấu hiệu ảnh hưởng đến doanh thu, chi phí, an toàn hoặc uy tín Công ty.

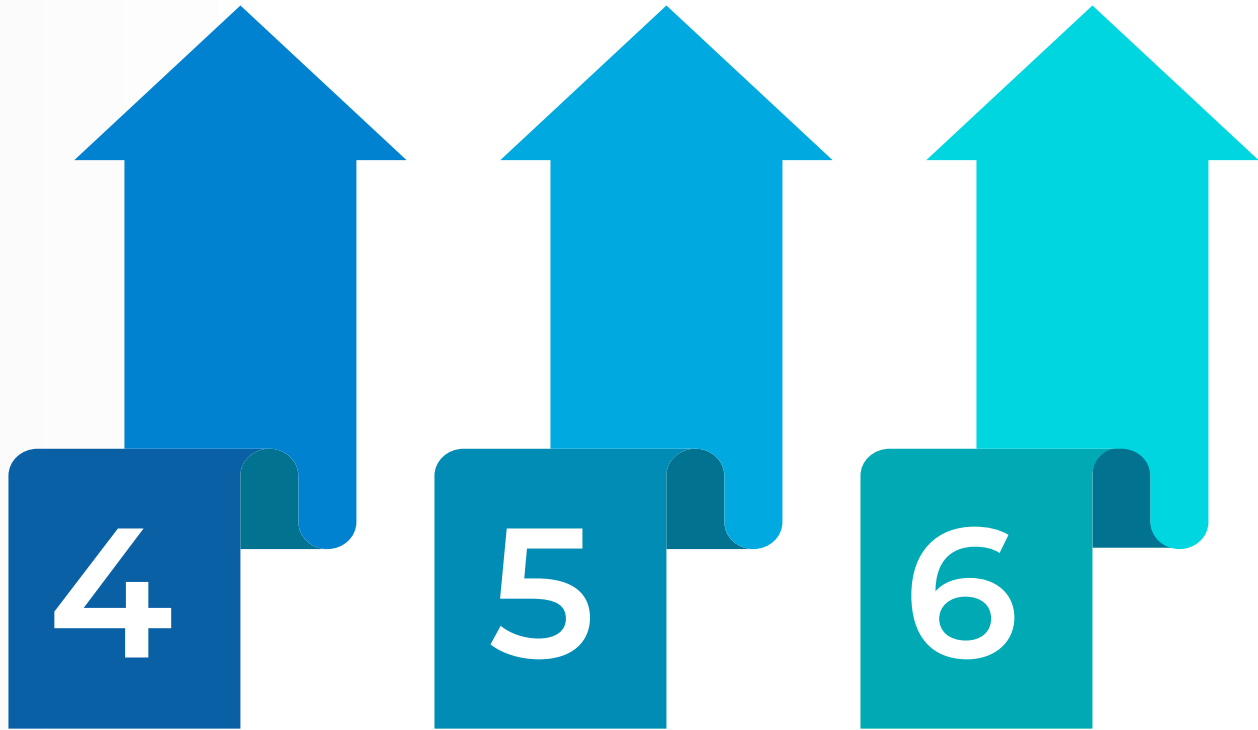
Phòng Chất lượng dịch vụ thực hiện giám sát thông qua công tác kiểm tra chất lượng phục vụ, theo dõi khiếu nại khách hàng và đánh giá mức độ hài lòng, qua đó kịp thời phát hiện các rủi ro liên quan đến chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

Kiểm toán nội bộ, với vai trò tuyến phòng vệ thứ ba, hỗ trợ nhận diện các rủi ro tiềm ẩn thông qua các cuộc kiểm toán định kỳ và đột xuất, đồng thời đưa ra cảnh báo và kiến nghị khắc phục đối với các điểm yếu trong kiểm soát nội bộ.

Hoạt động Kiểm toán nội bộ

Trong năm 2025, hoạt động Kiểm toán nội bộ tiếp tục được triển khai theo phương pháp tiếp cận dựa trên rủi ro, tập trung vào các lĩnh vực có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, uy tín và tuân thủ pháp lý của Công ty.

Kiểm toán nội bộ không chỉ dừng ở việc phát hiện sai sót mà còn đánh giá mức độ hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, nhận diện khoảng trống kiểm soát và đưa ra khuyến nghị cải tiến. Với vai trò là tuyến phòng vệ thứ ba, Kiểm toán nội bộ góp phần cung cấp sự đảm bảo độc lập và khách quan cho Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán về tính đầy đủ, hiệu quả của hai tuyến phòng vệ trước đó. Bên cạnh đó, thông qua hoạt động tư vấn, Kiểm toán nội bộ góp phần nâng cao chất lượng quản trị và thúc đẩy văn hóa kiểm soát trong toàn hệ thống.



III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM 2026

Bước sang năm 2026 – năm bản lề chuẩn bị cho giai đoạn chiến lược trung hạn 2026-2030 – TTCT định hướng chuyển từ quản lý rủi ro theo từng bộ phận sang mô hình quản trị rủi ro tích hợp, gắn chặt với hoạch định chiến lược và phân bổ nguồn lực.

CÁC ĐỊNH HƯỚNG TRỌNG TÂM

Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt khẩu vị rủi ro (Risk Appetite) làm cơ sở cho việc ra quyết định.

Tăng cường kiểm soát rủi ro công nghệ thông tin và bảo mật dữ liệu khách hàng trong lộ trình chuyển đổi số.

Hoàn thiện khung quản trị rủi ro doanh nghiệp theo hướng tiệm cận các nguyên tắc của ISO 31000 và mô hình ERM, phù hợp với quy mô và đặc thù hoạt động.

Tích hợp yếu tố ESG vào bản đồ rủi ro, đánh giá tác động dài hạn đối với hoạt động kinh doanh và hình ảnh thương hiệu.

Chuẩn hóa và lượng hóa hệ thống chỉ số cảnh báo sớm (KRI), tích hợp vào hệ thống báo cáo quản trị định kỳ.

Nâng cao vai trò giám sát độc lập của Ủy ban Kiểm toán và Kiểm toán nội bộ, đảm bảo tính minh bạch và trách nhiệm giải trình.

Với định hướng xuyên suốt rằng quản trị rủi ro là nền tảng bảo vệ và gia tăng giá trị doanh nghiệp, TTCT tiếp tục hoàn thiện hệ thống theo hướng chuyên nghiệp, chủ động và bền vững, phù hợp với giai đoạn phát triển mới.

7. Định hướng hoạt động và Quản trị rủi ro

a.

Hoàn thành mục tiêu tuân thủ pháp luật niên độ 2024-2025

Niên độ 2024 – 2025, TTC Hospitality đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tuân thủ pháp luật trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trên phạm vi toàn hệ thống. Công ty xác định việc tuân thủ pháp luật không chỉ là yêu cầu bắt buộc trong quản trị doanh nghiệp mà còn là trách nhiệm trong việc kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng và hạn chế rủi ro pháp lý đối với các bên liên quan, bao gồm khách hàng, nhà đầu tư và đối tác cung ứng dịch vụ.

Trong niên độ vừa qua, Công ty đã tập trung triển khai và hoàn thành các mục tiêu tuân thủ pháp luật trọng tâm, bao gồm:

- Rà soát và thực hiện thủ tục gia hạn tạm ngưng kinh doanh đối với các đơn vị kinh doanh (BU) chưa vận hành; đồng thời cập nhật kịp thời nội dung đăng ký doanh nghiệp đối với Công ty và các đơn vị có vốn đầu tư liên quan.
- Thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ dự án, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và phối hợp lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Dốc Lết giai đoạn 2.
- Hoàn thành nghiệm thu công trình, nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, giấy phép môi trường dự án Vạn Phong Bay.

- Thực hiện thành công thủ tục pháp lý tại Tòa án nhân dân Khu vực 1 tỉnh Lâm Đồng liên quan việc hoàn trả 14,62 ha diện tích mặt nước Hồ Đa Thiện 3 không sử dụng.
- Kiểm tra, rà soát và thẩm định pháp lý đối với các hợp đồng mua sắm, cung cấp dịch vụ, hợp đồng nguyên tắc và hợp đồng thi công dự án nhằm bảo đảm tối đa quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.
- Soát xét, ban hành và hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ gồm Bộ phân quyền, Quy chế tổ chức và hoạt động, quy trình quản trị nhân sự, quy chế mua sắm, tiền lương, phòng cháy chữa cháy, hợp đồng mẫu và các quy trình nghiệp vụ trọng yếu khác theo quy định pháp luật hiện hành.
- Trong bối cảnh hệ thống pháp luật Việt Nam có nhiều thay đổi quan trọng, đặc biệt trong các lĩnh vực đất đai, đầu tư, môi trường và cải cách hành chính, Công ty đã chủ động cập nhật và triển khai kịp thời các quy định mới trong toàn hệ thống. Việc tuân thủ pháp luật góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường tính minh bạch và củng cố nền tảng nội lực doanh nghiệp, phù hợp định hướng “Nội lực vững vàng – Sẵn sàng bứt phá” trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

b.

Quản trị rủi ro pháp lý:

TTC Hospitality chủ động theo dõi, cập nhật các chính sách và quy định pháp luật mới ban hành hoặc dự kiến ban hành có khả năng tác động đến hoạt động kinh doanh nhằm kịp thời tham gia ý kiến và xây dựng phương án tuân thủ phù hợp.

Các văn bản pháp luật mới được phổ biến đến toàn thể CBNV thông qua hệ thống truyền thông nội bộ và Bản tin pháp luật định kỳ, qua đó nâng cao nhận thức tuân thủ và năng lực kiểm soát rủi ro pháp lý trong từng hoạt động vận hành.

Công ty xác định quản trị rủi ro pháp lý là một cấu phần quan trọng trong hệ thống quản trị doanh nghiệp bền vững, góp phần bảo vệ lợi ích chung của doanh nghiệp, cổ đông và cộng đồng.

Một số quy định pháp luật tác động trực tiếp đến hoạt động của TTC Hospitality trong niên độ 2024 - 2025:
(1) Nghị quyết số 18-NQ/TW

Về tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả

Tác động:

Việc kiện toàn tổ chức bộ máy nhà nước và điều chỉnh chức năng, thẩm quyền của cơ quan quản lý tại Trung ương và địa phương ảnh hưởng trực tiếp đến quy trình giải quyết thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và du lịch tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án.

(2) Chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2021 – 2030
Tác động:

Đẩy mạnh số hóa thủ tục hành chính và liên thông dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước, góp phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục đầu tư, đăng ký doanh nghiệp và vận hành dự án của Công ty.

(3) Nghị quyết số 37-NQ/TW và Kết luận số 48-KL/TW

Về sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã

Tác động:

Việc điều chỉnh địa giới hành chính có thể phát sinh yêu cầu cập nhật thông tin pháp lý dự án, địa chỉ doanh nghiệp, hồ sơ đất đai và giấy phép đầu tư tại các địa phương Công ty đang hoạt động.

(4) Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025
Tác động đối với Công ty:

Việc tăng cường phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương tác động trực tiếp đến trình tự, thẩm quyền giải quyết thủ tục đầu tư, cấp phép xây dựng và quản lý vận hành dự án du lịch.

(5) Nghị định số 05/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định chi tiết Luật Bảo vệ môi trường
Tác động đối với Công ty:

Đặt ra yêu cầu cao hơn về quản lý môi trường, đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường đối với các dự án khu nghỉ dưỡng, khách sạn và công trình du lịch do Công ty đầu tư và vận hành.

c.

Tiếp tục thực hiện chính sách phát triển bền vững

TTC Hospitality cam kết vận hành hoạt động kinh doanh trên cơ sở tuân thủ pháp luật, phát triển bền vững và quản trị có trách nhiệm. Công ty đồng thời thúc đẩy các bên liên quan trong chuỗi giá trị cùng thực hiện nghĩa vụ tuân thủ pháp luật, bao gồm phòng chống tham nhũng và hối lộ thương mại, bảo mật thông tin, cạnh tranh lành mạnh và bảo đảm chất lượng dịch vụ, an toàn cho khách hàng.

Quan hệ Nhà đầu tư

TTC Hospitality xác định Quan hệ nhà đầu tư (IR) là một cấu phần quan trọng trong công tác quản trị doanh nghiệp, góp phần củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và thị trường đối với định hướng phát triển dài hạn của TTC Hospitality. Trong bối cảnh thị trường đặt yêu cầu ngày càng cao về tính minh bạch, chuẩn mực quản trị và trách nhiệm giải trình, TTC Hospitality luôn chú trọng duy trì hoạt động IR một cách chủ động, bài bản và nhất quán, xem đây không chỉ là yêu cầu tuân thủ mà còn là công cụ quan trọng để tăng cường kết nối với cộng đồng đầu tư, nâng cao uy tín doanh nghiệp và hỗ trợ quá trình tạo lập giá trị bền vững.

Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục duy trì và hoàn thiện hệ thống thông tin phục vụ nhà đầu tư trên chuyên mục Quan hệ nhà đầu tư, bao gồm các nội dung trọng yếu như thông tin doanh nghiệp, quản trị công ty, công bố thông tin, đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính, giá cổ phiếu và thông tin thị trường, cũng như hoạt động IR chuyên biệt. TTC Hospitality đồng thời thực hiện công bố các tài liệu, báo cáo và thông tin định kỳ, bất thường theo lộ trình quy định pháp luật; cập nhật các báo cáo tài chính quý, bán niên và các thông tin liên quan đến hoạt động quản trị, điều hành, qua đó giúp cổ đông và nhà đầu tư có cơ sở theo dõi đầy đủ hơn về tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và định hướng phát triển của TTC Hospitality trong năm.

Với định hướng phát triển bền vững và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế về quản trị doanh nghiệp, TTC Hospitality cam kết tiếp tục thực hiện hoạt động IR trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật áp dụng đối với công ty niêm yết, đồng thời áp dụng từng bước các chuẩn mực, thực hành tốt về minh bạch, công bằng trong tiếp cận thông tin và trách nhiệm giải trình với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. TTC Hospitality nhất quán theo đuổi nguyên tắc công bố thông tin kịp thời, chính xác, đầy đủ và nhất quán; bảo đảm mọi thông tin trọng yếu được truyền tải minh bạch, qua đó góp phần nâng cao chất lượng quản trị công ty, củng cố niềm tin thị trường và tạo nền tảng cho sự đồng hành lâu dài của nhà đầu tư trong chiến lược phát triển của TTC Hospitality.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Kinh tế vĩ mô	93
Giới thiệu Ban Điều hành	96
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động trong năm 2025	102
Thông tin cổ phiếu – Hoạt động thị trường vốn	108
Hoạt động kinh doanh	112
Đầu tư phát triển công nghệ thông tin	118
Mô hình vận hành, quản lý	120
Hoạt động đầu tư	122
Hoạt động của công ty con – công ty liên kết	124
Hoạt động chất lượng dịch vụ và nhận xét của khách hàng	125
Nhân sự và đào tạo	127
Chia sẻ của nhân viên	129

1. KINH TẾ VĨ MÔ

a. Triển vọng ngành du lịch thế giới

Tổng quan ngành du lịch thế giới

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn ngành du lịch toàn cầu chính thức bước sang chu kỳ tăng trưởng ổn định mới sau quá trình phục hồi hậu đại dịch. Theo báo cáo của UN Tourism, tổng lượng khách du lịch quốc tế năm 2025 đạt khoảng 1,52 tỷ lượt, tăng khoảng 4% so với năm trước và vượt mức kỷ lục lịch sử trước đại dịch.

Doanh thu từ du lịch quốc tế ước đạt khoảng 1,9 nghìn tỷ USD, trong khi tổng giá trị xuất khẩu du lịch toàn cầu (bao gồm cả vận chuyển hành khách quốc tế) đạt khoảng 2,2 nghìn tỷ USD. Điều này khẳng định du lịch tiếp tục là một trong những ngành xuất khẩu dịch vụ lớn nhất thế giới, đóng vai trò quan trọng trong cân bằng cán cân thanh toán của nhiều nền kinh tế.

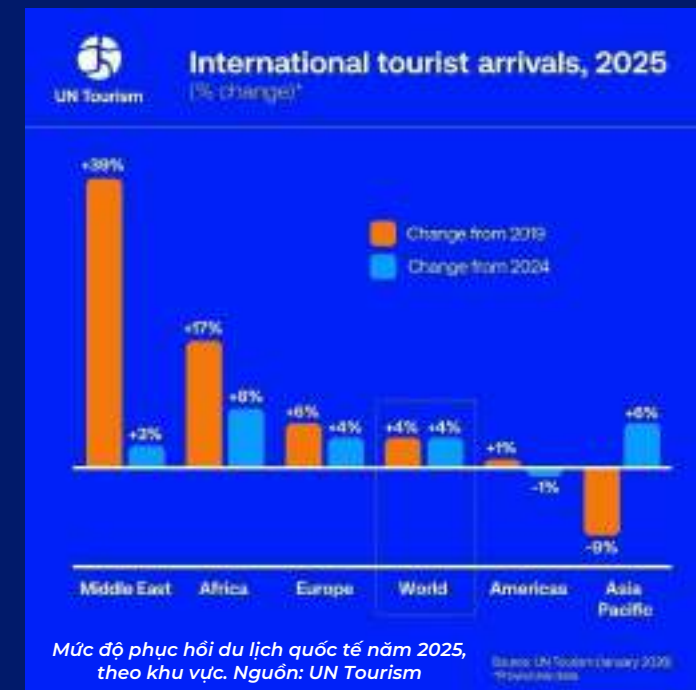
Điểm đáng chú ý trong năm 2025 không chỉ nằm ở sự phục hồi về lượng mà là sự chuyển dịch rõ rệt sang mô hình tăng trưởng dựa trên giá trị (value-driven growth). Tại nhiều điểm đến, tăng trưởng doanh thu vượt tăng trưởng lượt khách, phản ánh xu hướng:

Du khách ưu tiên chất lượng thay vì số lượng.

Gia tăng chi tiêu cho dịch vụ cao cấp, wellness và trải nghiệm bản địa.

Sự nổi lên của du lịch bền vững như một tiêu chuẩn cạnh tranh mới.

Phát triển mạnh phân khúc bleisure và làm việc từ xa.



Du lịch quốc tế năm 2025 thể hiện bốn xu hướng chính:

- Thứ nhất, khu vực châu Á – Thái Bình Dương trở lại vai trò động lực tăng trưởng.
- Thứ hai, tăng trưởng doanh thu vượt tăng trưởng số lượng.
- Thứ ba, cạnh tranh giữa các điểm đến ngày càng khốc liệt.
- Thứ tư, ESG và phát triển bền vững trở thành điều kiện bắt buộc.

Tình hình du lịch quốc tế năm 2025

Báo cáo World Tourism Barometer của UN Tourism cung cấp dữ liệu toàn diện theo khu vực, tiểu vùng và từng điểm đến. Một số điểm nổi bật:

Châu Âu

Khu vực điểm đến lớn nhất thế giới, ghi nhận
793 triệu lượt khách quốc tế năm 2025

▲ TĂNG 4%

so với 2024 và cao hơn 6% so với 2019. Tây Âu (+5%) và Nam Âu – Địa Trung Hải (+3%) đạt kết quả khả quan. Trung và Đông Âu phục hồi mạnh (+6%) nhưng vẫn thấp hơn 9% so với mức năm 2019.

Châu Á Thái Bình Dương

Đón
331 triệu lượt khách quốc tế

▲ TĂNG 6%

trong năm qua nhưng vẫn thấp hơn 9% so với 2019, cho thấy quá trình phục hồi đang tiếp diễn. Đông Bắc Á dẫn đầu với mức tăng 13% so với 2024, trong khi Nam Á đã phục hồi hoàn toàn về mức trước đại dịch.

Châu Mỹ

Đón
218 triệu lượt khách quốc tế

▲ TĂNG 1%

trong năm qua, với kết quả trái chiều giữa các tiểu vùng. Sau nửa đầu năm 2025 tăng trưởng mạnh, khu vực này ghi nhận sụt giảm nhẹ trong quý III và IV, một phần do kết quả yếu tại Hoa Kỳ. Nam Mỹ (+7%) và Trung Mỹ (+5%) dẫn đầu tăng trưởng. Một số điểm đến Caribe (+0%) chịu ảnh hưởng của bão Melissa trong quý cuối năm.

Trung Đông

▲ TĂNG 3%

trong năm 2025, tương đương cao hơn 39% so với mức trước đại dịch – mức phục hồi mạnh nhất so với năm 2019. Khu vực này gần chạm mốc 100 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2025.

Châu Phi

Đón
81 triệu lượt khách quốc tế

▲ TĂNG 8%

trong năm 2025, trong đó Bắc Phi nổi bật với mức tăng 11%.

Những xu hướng này tạo ra nền tảng quan trọng để phân tích triển vọng của Việt Nam trong năm 2025 và định hướng chiến lược năm 2026.

Triển vọng Ngành Du lịch Thế giới

b. Triển vọng ngành Du lịch Việt Nam

Trong bối cảnh toàn cầu thuận lợi, ngành du lịch Việt Nam năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng tích cực và tương đối toàn diện.

Lượng khách quốc tế
đạt khoảng

21,2 triệu lượt

Lượng khách nội địa
khoảng

135 triệu lượt

Doanh thu dịch vụ
lưu trú và ăn uống
đạt khoảng

843 nghìn tỷ đồng

Doanh thu dịch vụ
lữ hành gần

94 nghìn tỷ đồng

Tổng thu từ du lịch
ước đạt khoảng

1 triệu tỷ đồng.

Về cơ cấu thị trường, châu Á tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng khách quốc tế, trong khi nhóm thị trường xa (châu Âu, Úc, Mỹ) có xu hướng tăng dần về chất lượng chi tiêu. Đường hàng không đóng vai trò chủ đạo khi hơn 80% khách quốc tế vào Việt Nam bằng phương thức này, cho thấy chiến lược hàng không có ảnh hưởng trực tiếp đến quy mô thị trường.

Bên cạnh những kết quả tích cực, ngành vẫn đối diện các thách thức:

1. Biên lợi nhuận chưa tương xứng với quy mô tăng trưởng.
2. Tỷ lệ doanh thu phụ trợ (F&B, giải trí, trải nghiệm) còn thấp.
3. Chất lượng dịch vụ chưa đồng đều giữa các điểm đến.
4. Áp lực cạnh tranh ngày càng lớn trong khu vực Đông Nam Á.

Thị trường quốc tế: các điểm đến của Việt Nam tiếp tục được khách quốc tế tìm kiếm và lựa chọn nhiều nhất gồm: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Phú Quốc, Nha Trang, Hội An, Đà Lạt, Phan Thiết, Huế và Vũng Tàu. Trong đó, nhóm điểm đến biển đảo và đô thị trung tâm ghi nhận mức tăng trưởng tìm kiếm và đặt dịch vụ cao, phản ánh xu hướng ưu tiên trải nghiệm nghỉ dưỡng kết hợp văn hóa – ẩm thực của du khách quốc tế.

Sự gia tăng mạnh mẽ nhu cầu du lịch đến Việt Nam trong năm 2025 tiếp tục cho thấy hiệu quả rõ nét của các chính sách thị thực thông thoáng được Chính phủ ban hành trong giai đoạn 2023–2025. Đặc biệt, việc triển khai Nghị quyết 128/NQ-CP về nâng thời hạn tạm trú từ 15 ngày lên 45 ngày đối với 13 quốc gia được miễn thị thực đơn phương đã tạo điều kiện thuận lợi cho khách lưu trú dài ngày và chi tiêu cao.

Bên cạnh đó, Nghị quyết 11/NQ-CP có hiệu lực từ ngày 01/03/2025 đến 31/12/2025 về miễn thị thực cho công dân Cộng hòa Ba Lan, Cộng hòa Séc và Liên bang Thụy Sĩ trong khuôn khổ Chương trình kích cầu phát triển du lịch đã tạo thêm động lực thu hút khách từ thị trường châu Âu – nhóm khách có mức chi tiêu cao và thời gian lưu trú dài.

Thị trường nội địa tiếp tục là trụ đỡ quan trọng, đặc biệt trong giai đoạn thấp điểm quốc tế. Tuy nhiên, tăng trưởng nội địa có xu hướng nhạy cảm với yếu tố giá và thu nhập, đòi hỏi doanh nghiệp phải tối ưu cấu trúc chi phí và sản phẩm.

Các chương trình xúc tiến quảng bá du lịch quốc gia trong năm qua được triển khai đồng bộ, chuyên nghiệp và có chiều sâu tại các thị trường trọng điểm như Đông Bắc Á, châu Âu và Úc; đồng thời đẩy mạnh truyền thông số, hợp tác với các hãng hàng không, nền tảng OTA và tập đoàn du lịch quốc tế. Thương hiệu Du lịch Việt Nam tiếp tục được nâng cao trên bản đồ du lịch toàn cầu.

Việt Nam tiếp tục được đánh giá có dư địa lớn để phát triển du lịch bền vững nhờ hệ thống tài nguyên thiên nhiên phong phú, danh lam thắng cảnh đa dạng, di tích lịch sử – văn hóa đặc sắc và nhiều di sản được UNESCO công nhận. Việc chú trọng phát triển sản phẩm du lịch đặc trưng, nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh chuyển đổi số và phát triển du lịch xanh – bền vững đang trở thành định hướng xuyên suốt của ngành.

Năm 2025 được xem là cột mốc quan trọng, đánh dấu giai đoạn phục hồi hoàn toàn và bước vào chu kỳ tăng trưởng mới của Du lịch Việt Nam, khẳng định vai trò là ngành kinh tế mũi nhọn đóng góp tích cực vào tăng trưởng GDP, tạo việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của đất nước.

c. Tiềm năng, cơ hội và tận dụng lợi thế cạnh tranh

Phân tích thị trường

Tổng quan thị trường

Thị trường du lịch Việt Nam năm 2025 đạt quy mô lớn và bước vào giai đoạn trưởng thành hơn. Tăng trưởng không còn phụ thuộc hoàn toàn vào yếu tố phục hồi mà dựa trên cấu trúc cầu trúc tương đối ổn định.

Các đặc điểm nổi bật của thị trường gồm:

Quy mô inbound vượt

20 triệu lượt

Nội địa trên

100 triệu lượt tạo nền tảng ổn định.

Gia tăng vai trò của

OTA và đặt dịch vụ trực tuyến.

Phục hồi rõ nét của phân khúc
NGHỈ DƯỠNG
CAO CẤP VÀ MICE.

Tuy nhiên, cấu trúc tăng trưởng hiện tại vẫn nghiêng về lượng thay vì giá trị. Chi tiêu bình quân/khách và thời gian lưu trú trung bình còn dư địa cải thiện. Điều này đặt ra yêu cầu tái cấu trúc mô hình tăng trưởng trong năm 2026.

Phân tích khách hàng

Cấu trúc khách hàng
năm 2025 có thể phân
thành bốn nhóm chính:

Khách quốc tế khu
vực châu Á

Quy mô lớn, nhạy cảm về giá, thời gian lưu trú ngắn hơn nhưng đóng vai trò đảm bảo công suất.

Khách quốc tế từ
châu Âu, Úc, Mỹ

Chi tiêu cao, lưu trú dài ngày, ưu tiên trải nghiệm văn hóa – thiên nhiên – bền vững.

Khách nội địa

Phân khúc rộng, ngày càng yêu cầu cao về chất lượng và trải nghiệm, nhưng nhạy cảm với giá.

Khách doanh
nghiệp/ MICE

Mang lại doanh thu cao, ổn định mùa thấp điểm, tạo hiệu ứng lan tỏa thương hiệu.

Xu hướng chung của khách hàng:

1. Tìm kiếm trải nghiệm cá nhân hóa.
2. Quan tâm yếu tố bền vững và trách nhiệm môi trường.
3. Tăng đặt dịch vụ trực tuyến.
4. Ưu tiên tiện ích tích hợp và hành trình trọn gói.
5. Doanh nghiệp vì vậy cần đầu tư vào dữ liệu khách hàng, CRM và thiết kế sản phẩm linh hoạt theo từng phân khúc.



2. GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên Ban Điều hành của Công ty CP Du lịch Thành Thành Công:

STT	Họ và tên	Quốc tịch	Năm sinh	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Quốc Việt	Việt Nam	1977	Tân Tổng Giám đốc
2	Ông Lê Đức Trí	Việt Nam	1992	Phó Tổng Giám đốc
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Việt nam	1982	Giám đốc tài chính Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng
4	Ông Nguyễn Văn Học	Việt nam	1976	Đại học – Quản trị Nhà hàng – Khách sạn

Giới thiệu Ban Điều hành



Ông NGUYỄN QUỐC VIỆT

Tổng Giám đốc

(bổ nhiệm 10/2024)

- **Họ và tên:** Nguyễn Quốc Việt
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày tháng năm sinh:** 1977
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Vĩnh Long
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

2000 - 2009	• Nhân viên – Công ty CP Thành Thành Công
2009 – 2010	• Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Thành Thành Công
10/2011	• Thành viên HĐQT – Công ty CP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín
11/2011	• Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty CP Đường Ninh Hòa
06/2012	• Chuyên viên VP HĐQT – Công ty CP Bourbon Tây Ninh
07/2012	• Giám đốc hỗ trợ - Công ty CP Bourbon Tây Ninh
2010 – 08/2011	• Trợ lý PTGD Kinh doanh – Công ty CP Thành Thành Công
12/2012	• Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín
01/2013 – 08/2014	• Thành viên HĐQT – Giám đốc Công ty CP Mía đường Phan Rang
08/2014 – 07/2016	• Chủ tịch HĐQT Công ty CP Mía đường Phan Rang
08/2014 – 02/2015	• Phó TGD – Công ty CP Đường Biên Hòa
08/2019 đến nay	• Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP XNK Agris Ninh Hòa
07/2017 – 06/2020	• Phó TGD – Công ty CP Thành Thành Công Biên Hòa
08/2019 đến nay	• Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Đường Biên Hòa – Phan Rang
05/2023 đến nay	• Giám đốc Công ty CP Đường Biên Hòa – Phan Rang
07/2023 – 07/2024	• Phó TGD – Công ty CP Thành Thành Công Biên Hòa
08/2024 – nay	• Trợ lý Chủ tịch HĐQT – Tập đoàn TTC
10/2024	• Tổng Giám đốc – Công ty CP Du lịch Thành Thành Công

Với nền tảng học vấn là Cử nhân Quản trị kinh doanh, Ông Việt có gần 15 năm kinh nghiệm, điều hành, quản lý tại các đơn vị trực thuộc Tập đoàn TTC. Trong đó, khoảng thời gian đảm nhận công tác tại TTC AgriS 2018 -2019, Ông Việt đã phát triển thành công Dự án Nông trường Mía Organic tại Lào và đóng vai trò quan trọng trong việc ký kết hợp đồng hợp tác với Tập đoàn John Deere – Một tập đoàn uy tín hàng đầu tại Mỹ với hơn 180 năm hoạt động trong lĩnh vực cung cấp các thiết bị Nông nghiệp – đưa TTC AgriS trở thành Đại lý độc quyền kinh doanh thiết bị cơ giới hóa Mía. Năm 2020, khi tiếp quản nhà máy mía đường Biên Hòa – Phan Rang, hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy gần như trên bờ vực đóng cửa khi lỗ lũy kế âm vốn điều lệ 70%, nhờ các quyết sách đột phá, Ông Việt đã đưa nhà máy kết quả sản xuất kinh doanh xóa lỗ lũy kế và duy trì tăng trưởng lợi nhuận mỗi năm từ 20-30%. Với bản lĩnh, năng lực và kinh nghiệm phong phú trong nhiều lĩnh vực. Ông Nguyễn Quốc Việt được kỳ vọng sẽ đem lại làn gió mới cho TTC Hospitality ngày càng vững mạnh, tái cấu trúc doanh nghiệp và gặt hái nhiều thành tựu mới.



Bà NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Giám đốc tài chính

- **Họ và tên:** Nguyễn Thị Thanh Thảo
- **Giới tính:** Nữ
- **Ngày tháng năm sinh:** 1982
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Đồng Tháp
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ – Tài chính ngân hàng

Quá trình công tác:

Từ 2005 đến 2006	• Công ty In Bao bì Thiên Ân.
Từ 2007 đến 2008	• Công ty Cổ phần Gốm sứ Giang Tây.
Tháng 08/2008 đến tháng 10/2010	• Công ty TNHH KD DV BĐS Sài Gòn Thương tín.
Từ tháng 10/2010 đến tháng 09/2022	• Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín.
Từ tháng 10/2022 đến nay	• Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:

Giám đốc Tài chính

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Không có

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:

13.960 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ

Đại diện sở hữu:

0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ

Cá nhân sở hữu:

13.960 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:

Không có

Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGD, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có

+ Trường hợp thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:

Không có



Ông LÊ ĐỨC TRÍ

Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên:** Lê Đức Trí
- Giới tính:** Nam
- Ngày tháng năm sinh:** 1992
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Quê quán:** Thành phố Huế
- Trình độ chuyên môn:** Đại học

Quá trình công tác:

Từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 06 năm 2019	Công ty TNHH Điện tử Samsung Vina
Từ tháng 5 năm 2015 đến tháng 06 năm 2016	Công ty DunAn Sensing, Ltd. San Jose, California, Mỹ
Từ 2019 đến nay	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Không có
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGD, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: + Trường hợp thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có
Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:	Không có



Ông NGUYỄN VĂN HỌC

Phó Tổng Giám đốc

(bổ nhiệm: 16/06/2025, thôi việc: 26/10/2025)

- Họ và tên:** Nguyễn Văn Học
- Giới tính:** Nam
- Ngày tháng năm sinh:** 1976
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Quê quán:** Ninh Bình (Hà Nam)
- Trình độ chuyên môn:** Đại học – Quản trị Nhà hàng – Khách sạn

Quá trình công tác:

Từ năm 1999 – năm 2009	Làm việc tại Công ty cổ phần Quê Hương tại TP. HCM
Từ năm 2010 đến năm 2016	Làm việc tại Văn phòng đại diện Agoda Việt Nam tại TP. HCM
Từ năm 2017 – năm 2023	Làm việc tại Công ty cổ phần Quê Hương tại TP. HCM
06/2025 – 10/2025	Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Du lịch Thành Thành Công
Từ năm 2023 – năm 2026	Làm việc tại Công ty cổ phần Du lịch Đồng Thuận tỉnh Khánh Hòa
Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:	+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGD, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: + Trường hợp thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGD, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có
Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:	Không có

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



3. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục kiên định với định hướng tái cấu trúc gắn với nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững, xem đây là trọng tâm xuyên suốt trong công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc. Trên cơ sở rà soát toàn diện mô hình hoạt động và danh mục tài sản hiện hữu, Công ty tập trung tối ưu hiệu quả khai thác, nâng cao chất lượng vận hành, chuẩn hóa hệ thống quản trị và tăng cường năng lực thích ứng trước những biến động của thị trường. Cùng với việc chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và trải nghiệm khách hàng, TTC Hospitality tiếp tục củng cố nền tảng nội tại, sử dụng nguồn lực một cách thận trọng và hiệu quả, hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông, khách hàng và các bên liên quan, đồng thời tạo lập nền tảng vững chắc cho chặng đường phát triển ổn định, minh bạch và bền vững trong các năm tiếp theo.



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

a.

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Trong năm 2025, kết quả hợp nhất của TTC Hospitality được cải thiện đáng kể nhờ việc gia tăng doanh thu kết hợp kiểm soát các chi phí hiệu quả hoạt động.

Doanh thu thuần năm đạt

759 TỶ ĐỒNG

TĂNG 7%

Tương ứng với **50 tỷ đồng** so với năm trước.

Lợi nhuận gộp năm 2025 đạt

239 TỶ ĐỒNG

TĂNG 18,3%

tương ứng với **37 tỷ đồng** so với năm trước.

Lợi nhuận sau thuế của năm đạt

6,5 TỶ ĐỒNG

TĂNG 300%

tương ứng với **4,9 tỷ đồng** so với năm trước.

b.

Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Doanh thu thuần của Công ty mẹ đạt

312 TỶ ĐỒNG

GIẢM 5.01%

so tương ứng với giảm **16,4 tỷ** so với cùng kỳ.

Lợi nhuận trước thuế đạt

59,8 TỶ ĐỒNG

TĂNG 271%

tương ứng với **43,6 tỷ đồng** so với cùng kỳ.

KẾT QUẢ TRÊN ĐẠT ĐƯỢC NHỜ VNG TIẾT GIẢM ĐƯỢC

15,3 TỶ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý

8,7 TỶ ĐỒNG

ĐỒNG THỜI GHI NHẬN DOANH THU TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TĂNG

24,7 TỶ CHI PHÍ TÀI CHÍNH

tương ứng với mức tăng

28,76%

SO VỚI NĂM TRƯỚC.



Chỉ số tài chính hợp nhất

TỔNG TÀI SẢN
CỦA TTC HOSPITALITY
ĐẾN 31/12/2025 ĐẠT

4.435 TỶ ĐỒNG

GIẢM **2%** so với đầu năm
tương đương **118,9 tỷ đồng**.

Sự sụt giảm tổng tài sản đến từ việc tái cấu trúc các khoản vay theo đó TTC Hospitality giảm khoản vay ngắn hạn **246 tỷ tương ứng 22%**, đồng thời **tăng các khoản vay dài hạn 53 tỷ** tương ứng mức tăng **3%**.

Như vậy tổng mức nợ phải trả giảm **GIẢM 118,5 tỷ**
tương ứng **3%**.

ĐVT: Triệu đồng

STT	NỘI DUNG	31/12/2025	01/01/2025	THAY ĐỔI	THAY ĐỔI (%)
1	Tổng tài sản	4.435.447	4.544.367	-108.921	-2.40
2	Vốn chủ sở hữu	1.133.178	1.123.626	9.552	0.85
3	Tổng nợ/tổng TS (lần)	74	75	-1	-1.09
4	Tổng nợ/VCSH (lần)	291	304	-13	-4.28
5	Thanh toán ngắn hạn (lần)	0,95	1,01	-0.06	-0.06
6	Thanh toán nhanh	0,95	1,01	-0.06	-0.06

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của TTC Hospitality

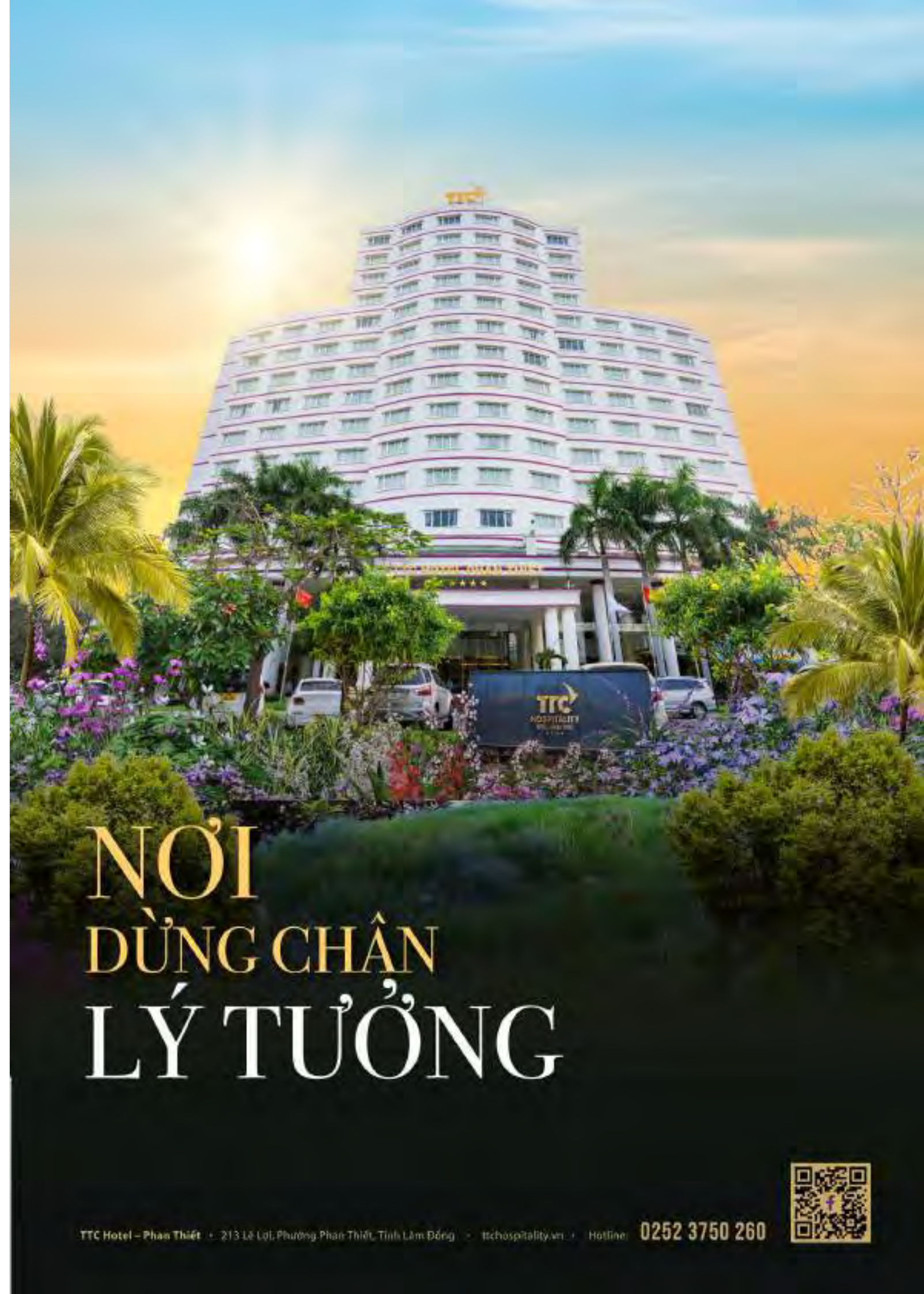
Chỉ số tài chính Công ty mẹ

Tổng tài sản của công ty đến 31/12/2025 đạt 2.686 tỷ đồng giảm 6,53% so với đầu năm tương đương 188 tỷ đồng. Các hệ số thanh toán được cải thiện đáng kể so với đầu năm cùng cố thêm khả năng thanh toán đã được cải thiện cuối năm so với đầu năm, các chỉ số nhưng vẫn nằm trong vùng an toàn theo quy định.

ĐVT: Triệu đồng

STT	NỘI DUNG	31/12/2025	01/01/2025	THAY ĐỔI	THAY ĐỔI (%)
1	Tổng tài sản	2.685.882	2.873.570	-187.688	-6,53
2	Vốn chủ sở hữu	1.258.717	1.218.177	40.540	3.328
3	Tổng nợ/tổng TS (lần)	53	58	-5	-7,76
4	Tổng nợ/VCSH (lần)	113	136	-23	-16,56
5	Thanh toán ngắn hạn (lần)	1.13	1.08	0.05	4.43
6	Thanh toán nhanh	1.13	1.08	0.05	4.41

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 của TTC Hospitality



NƠI
DỪNG CHÂN
LY TƯỞNG



4. THÔNG TIN CỔ PHIẾU – HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

Tình hình cơ cấu cổ đông

Kết thúc năm tài chính 2025 (tại ngày 31/12/2025), số lượng cổ phiếu của TTC Hospitality là

97.276.608 cổ phiếu

trong đó cổ phiếu đang lưu hành là

97.276.608 cổ phiếu



Kết thúc niên độ 2025, số lượng cổ phiếu của Công ty là

97.276.608 cổ phiếu

Trong cơ cấu cổ đông của TTC Hospitality có 3 Cổ đông lớn sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty, bao gồm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công:
TTC Group

Nắm giữ

29.532.425 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

30,4%

Công ty Cổ phần giao dịch hàng hoá Sơn Tín:
Son Tin Commodity Exchange JSC

Nắm giữ

21.132.719 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

21,7%

Công ty Cổ phần KCN Thành Thành Công:
TTC Industrial Zone

Nắm giữ

17.845.010 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

18,3%

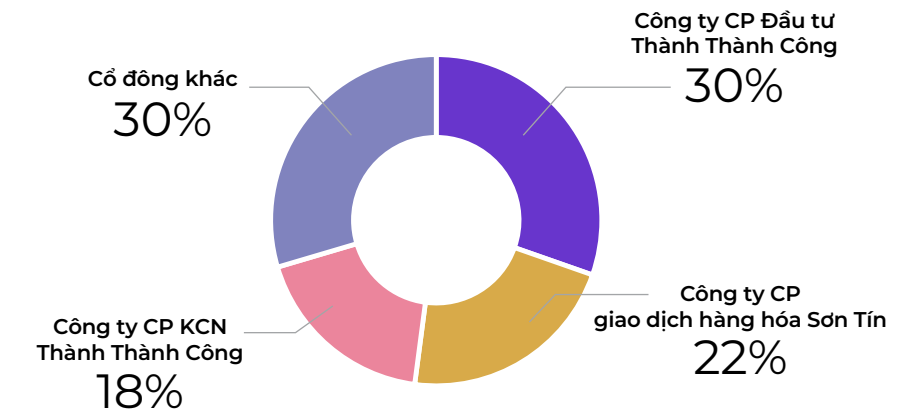
Cơ cấu cổ đông VNG tại ngày 31/12/2025

STT	CỔ ĐÔNG	SL CỔ ĐÔNG	SL CỔ PHẦN	TỶ LỆ SỞ HỮU TRÊN VDL
I	Cổ đông trong nước	1.468	94.085.931	96.76%
1	Tổ chức	17	74.666.338	76.76%
2	Cá nhân	1.451	19.419.593	19.96%
II	Cổ đông nước ngoài	67	3.190.677	3.28%
1	Cá nhân	55	3.065.557	3.15%
2	Tổ chức	12	125.120	0.01%
	TỔNG CỘNG	1.535	97.276.608	100%

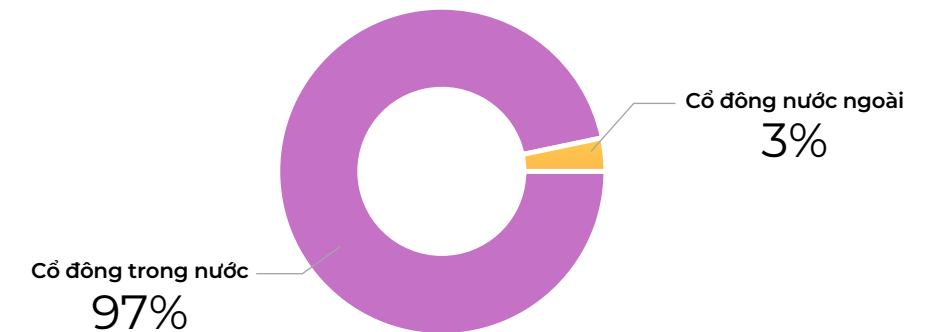
Một số phân loại cơ cấu cổ đông theo Tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ đáng chú ý:



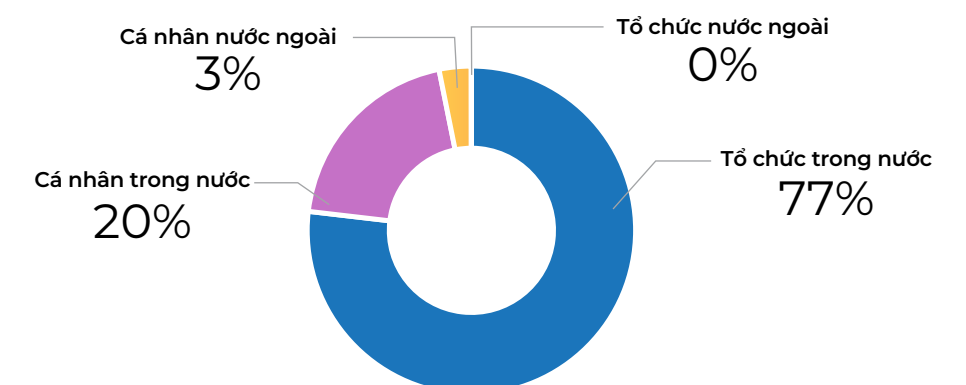
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TỶ LỆ SỞ HỮU (%)



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO ĐỊA LÝ (%)



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI HÌNH SỞ HỮU (%)



Điểm nhấn thị trường chứng khoán Việt Nam và triển vọng

Bước sang năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam ghi nhận diễn biến tích cực và ngày càng khẳng định vai trò là kênh dẫn vốn quan trọng của nền kinh tế. Trong cả năm, VN-Index duy trì xu hướng tăng trưởng khả quan và kết thúc năm tại 1.784,49 điểm, tăng khoảng 41% so với đầu năm, qua đó trở thành một trong những thị trường có mức tăng nổi bật trong khu vực. Đặc biệt, phiên giao dịch ngày 12/8/2025 đánh dấu cột mốc quan trọng khi VN-Index lần đầu tiên vượt ngưỡng 1.600 điểm, đóng cửa tại 1.608,22 điểm, tạo nền tảng tâm lý tích cực và củng cố kỳ vọng về một chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường.

Diễn biến thuận lợi của thị trường trong năm 2025 được hỗ trợ bởi nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, triển vọng cải thiện lợi nhuận của doanh nghiệp niêm yết và niềm tin của nhà đầu tư từng bước được củng cố. Đến cuối năm 2025, giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu Việt Nam đạt gần 10 triệu tỷ đồng, tương đương khoảng 77,9% GDP; một số thống kê khác cho thấy quy mô vốn hóa đã vượt 9,68 triệu tỷ đồng vào giữa tháng 12/2025, tương đương khoảng 84,1% GDP ước tính năm 2024. Cùng với đó, thanh khoản thị trường cải thiện rõ nét, phản ánh sức hấp dẫn gia tăng của thị trường chứng khoán Việt Nam trong bối cảnh dòng tiền trong nước và quốc tế quay trở lại.

Một trong những dấu mốc có ý nghĩa bước ngoặt trong năm 2025 là việc FTSE Russell công bố nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam từ cận biên lên thị trường mới nổi thứ cấp, với thời điểm dự kiến có hiệu lực từ

ngày 21/9/2026, sau đợt rà soát trung gian vào tháng 3/2026. Sự kiện này không chỉ phản ánh những nỗ lực cải cách mạnh mẽ của cơ quan quản lý và các thành viên thị trường trong việc nâng cao tính minh bạch, khả năng tiếp cận và chất lượng vận hành của thị trường vốn, mà còn được kỳ vọng mở ra cơ hội thu hút mạnh hơn dòng vốn đầu tư quốc tế trong giai đoạn tới. Theo đánh giá của một số tổ chức quốc tế, việc nâng hạng có thể tạo thêm động lực đáng kể cho dòng vốn ngoại, qua đó góp phần cải thiện thanh khoản, nâng cao tính chuyên nghiệp của thị trường và củng cố vị thế của thị trường chứng khoán Việt Nam trong khu vực cũng như trên phạm vi toàn cầu.

Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu Việt Nam đạt gần
10 TRIỆU TỶ ĐỒNG

tương đương **77,9% GDP** khoảng

Quy mô vốn hóa đã vượt
9,68 TRIỆU TỶ ĐỒNG

tương đương **77,9% GDP** khoảng ước tính năm 2024

Kinh tế vĩ mô vững vàng, tạo tiền đề cho kỷ nguyên vươn mình

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì nền tảng ổn định và đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh môi trường quốc tế còn nhiều biến động. Theo số liệu công bố, GDP cả năm 2025 tăng 8,02%, trong khi CPI bình quân tăng 3,31%, cho thấy tăng trưởng được duy trì song song với kiểm soát lạm phát hiệu quả. Bên cạnh đó, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tiếp tục cải thiện, vốn FDI thực hiện đạt 27,62 tỷ USD – mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025 – qua đó phản ánh niềm tin của nhà đầu tư đối với triển vọng trung và dài hạn của nền kinh tế Việt Nam.

Đối với khu vực dịch vụ, du lịch và hospitality, bối cảnh vĩ mô năm 2025 tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phục hồi nhu cầu tiêu dùng và dịch chuyển tích cực của thị trường. Sự cải thiện của sức cầu nội địa, môi trường đầu tư và hoạt động thương mại – dịch vụ tiếp tục hỗ trợ các doanh nghiệp nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, cải thiện chất lượng vận hành và mở rộng cơ hội tăng trưởng. Đây cũng là nền tảng

quan trọng để TTC Hospitality tiếp tục theo đuổi định hướng tái cấu trúc, tối ưu tài sản hiện hữu, nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và củng cố năng lực cạnh tranh trong dài hạn.

Bước sang năm 2026, triển vọng kinh tế Việt Nam được nhìn nhận theo hướng tích cực nhưng thận trọng hơn, khi các động lực tăng trưởng trong nước tiếp tục được duy trì, trong khi môi trường bên ngoài vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định. Đối với thị trường chứng khoán, năm 2026 được kỳ vọng sẽ là giai đoạn bản lề nhờ hiệu ứng từ việc FTSE Russell công bố nâng hạng Việt Nam lên thị trường mới nổi thứ cấp, dự kiến có hiệu lực từ ngày 21/9/2026 sau đợt đánh giá trung gian vào tháng 3/2026. Sự kiện này được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao sức hấp dẫn của thị trường vốn Việt Nam, hỗ trợ thanh khoản, thu hút thêm dòng vốn đầu tư quốc tế và củng cố vị thế của Việt Nam trên bản đồ tài chính khu vực, qua đó tạo thêm nền tảng thuận lợi cho các doanh nghiệp niêm yết có chiến lược phát triển bền vững và minh bạch

Đối với hoạt động của VNG

Thiết lập thêm nhiều mối quan hệ với các định chế tài chính, hỗ trợ chiến lược tăng trưởng xanh giai đoạn 2026-2030.

Công ty tiếp tục thiết lập và mở rộng mối quan hệ tín dụng với các đối tác là các định chế tài chính quan tâm và chú trọng đến ESG trên thị trường như Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN (E.SUN Bank, Đà Loan)...

Chủ động hợp tác với các ngân hàng quốc tế về các sản phẩm tín dụng xanh (Sustainability Linked Loan - SLL) tài trợ cho các dự án có yếu tố ESG, nhằm góp phần khuyến khích và thúc đẩy các hoạt động phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ linh hoạt triển khai nhiều phương án huy động vốn trung, dài hạn, chủ động tìm kiếm sự đồng hành về vốn và chiến lược từ các định chế tài chính trong và ngoài nước.

5. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Năm 2025 khép lại với những kết quả tích cực, đánh dấu giai đoạn TTC Hospitality chuyển dịch rõ rệt từ tăng trưởng theo quy mô sang tăng trưởng theo chiều sâu và hiệu quả.

Trong bối cảnh ngành du lịch phục hồi mạnh nhưng cạnh tranh ngày càng cao, Công ty đã chủ động tái cấu trúc mô hình kinh doanh, tập trung vào tối ưu vận hành, kiểm soát chi phí và gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng.

Kết quả đạt được không chỉ đến từ sự linh hoạt trong điều hành, mà còn thể hiện định hướng đúng trong việc nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm dịch vụ trên toàn hệ thống.



Thứ nhất

Tăng cường khai thác khách hàng hiện hữu

Thông qua hệ thống khách hàng thân thiết và chính sách ưu đãi doanh nghiệp, tỷ lệ khách quay lại tiếp tục tăng trưởng.

Hướng đến mục tiêu

35–40%

trong năm 2026

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH TRỌNG TÂM

Trong năm 2025, TTC Hospitality triển khai chiến lược với 3 định hướng chính:



Thứ ba

Tối ưu hệ sinh thái

Stay – Play – Dine – Experience

Gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng thông qua bán chéo dịch vụ, combo liên đơn vị và nâng mức chi tiêu trung bình.



Thứ hai

Mở rộng thị trường quốc tế có chọn lọc

Tập trung vào các thị trường gần như ASEAN và Đông Bắc Á, đồng thời từng bước tiếp cận thị trường châu Âu thông qua hợp tác với các đối tác inbound và chương trình famtrip.



KHU VUI CHƠI:

Đa dạng trải nghiệm, tối ưu doanh thu

Trong năm 2025, mảng khu vui chơi ghi nhận sự chuyển biến tích cực khi:

Áp dụng giá linh hoạt theo mùa và theo phân khúc khách, Tăng tỷ trọng khách đoàn thông qua chính sách doanh nghiệp và trường học. Đẩy mạnh bán vé qua nền tảng số, hướng đến mục tiêu 20-25% doanh thu từ kênh online. Các chương trình sự kiện theo mùa và lễ hội tiếp tục thu hút khách, góp phần duy trì mức độ hài lòng trên 95%.



TRUNG TÂM HỘI NGHỊ/NHÀ HÀNG/ẨM THỰC:

Tăng trưởng ổn định, tối ưu hiệu quả

Mảng hội nghị và F&B tiếp tục là nguồn doanh thu quan trọng, đặc biệt từ khách doanh nghiệp. Doanh thu từ tiệc và hội nghị tăng trưởng tốt, sản phẩm được đa dạng hóa: buffet chuyên đề, tiệc trọn gói, sự kiện doanh nghiệp

TIẾP THỊ VÀ TRUYỀN THÔNG:

Củng cố thương hiệu, đẩy mạnh chuyển đổi số:

- Hoạt động marketing tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng đa kênh:** Tăng trưởng lượng truy cập và tương tác trên nền tảng số. Đẩy mạnh bán hàng trực tiếp nhằm giảm phụ thuộc OTA.
- Định hướng giai đoạn tới, với nền tảng đã xây dựng trong năm 2025, TTC Hospitality sẽ tập trung vào 4 trụ cột chiến lược:** Gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng, Đẩy mạnh phân khúc khách doanh nghiệp và MICE, Tối ưu kênh phân phối và chi phí vận hành, Ứng dụng công nghệ và dữ liệu trong quản trị.





6. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ THÔNG TIN



Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược công nghệ thông tin của TTC Hospitality, khi CNTT chuyển từ giai đoạn kiện toàn hệ thống sang khai thác hiệu quả và bứt phá giá trị. Trên nền tảng đã được xây dựng vững chắc trong năm 2024 – bao gồm chuẩn hóa PMS, triển khai Data Warehouse giai đoạn 1 và mô hình bảo mật ZeroTrust – năm 2025 tập trung vào ba trụ cột: Mở rộng nền tảng dữ liệu, Nâng cấp hạ tầng công nghệ, và Gia cố an ninh mạng, nhằm phục vụ trực tiếp hoạt động vận hành và ra quyết định kinh doanh.

Mở rộng Data Warehouse & Hệ thống báo cáo phục vụ vận hành

Tiếp nối thành công của Data Warehouse giai đoạn 1 (2024), năm 2025 đã hoàn thành triển khai giai đoạn 2 với trọng tâm xây dựng hệ thống báo cáo tự động phục vụ trực tiếp hoạt động vận hành và quản trị cấp cao:

- Báo cáo doanh thu OTB (Revenue OTB Report):** Tự động tổng hợp và cập nhật dữ liệu doanh thu từ tất cả các đơn vị, giúp Ban Điều hành nắm bắt tình hình kinh doanh kịp thời và chính xác.
- Báo cáo vận hành khách sạn:** Theo dõi các chỉ số cốt lõi như Occupancy Rate, ADR (Average Daily Rate) và RevPAR (Revenue Per Available Room) theo ngày/tuần/tháng, hỗ trợ các đơn vị tối ưu hóa công suất phòng và chiến lược giá.
- Dashboard tổng hợp cho Ban Điều hành:** Xây dựng bộ dashboard trực quan, tích hợp đa chiều dữ liệu kinh doanh, tài chính và vận hành, phục vụ việc ra quyết định nhanh chóng ở cấp quản lý cao nhất.



Nâng cấp hạ tầng CNTT tại các Hotel và Resort

Nhằm đảm bảo nền tảng vận hành ổn định và sẵn sàng cho các giải pháp công nghệ mới, năm 2025 phòng CNTT đã triển khai các dự án nâng cấp hạ tầng toàn diện tại các đơn vị kinh doanh:

- Nâng cấp hệ thống mạng và WiFi tại các khách sạn/resort, đảm bảo tốc độ và độ ổn định kết nối cho cả khách hàng lẫn hệ thống vận hành nội bộ.
- Nâng cấp server và thiết bị đầu cuối tại các đơn vị, đảm bảo hiệu năng xử lý và giảm thiểu rủi ro gián đoạn.
- Chuẩn hóa hạ tầng mạng theo mô hình thống nhất, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý tập trung và triển khai các giải pháp bảo mật đồng bộ.

An ninh mạng & Bảo mật nâng cao

Trên nền tảng mô hình ZeroTrust đã triển khai từ năm 2024, năm 2025 tiếp tục gia cố hệ thống an ninh mạng với các giải pháp nâng cao:

- Triển khai hệ thống giám sát an ninh mạng tập trung, cho phép phát hiện và phản ứng sớm các mối đe dọa trên toàn hệ thống.
- Nâng cấp chính sách bảo mật và kiểm soát truy cập, đảm bảo an toàn dữ liệu khách hàng và dữ liệu kinh doanh.
- Tổ chức các chương trình đào tạo nhận thức an ninh mạng cho CBNV, nâng cao ý thức phòng chống rủi ro từ bên trong tổ chức.



7. MÔ HÌNH VẬN HÀNH, QUẢN LÝ

Trong bối cảnh ngành du lịch tiếp tục phục hồi và cạnh tranh ngày càng gia tăng, TTC Hospitality xác định việc hoàn thiện mô hình vận hành theo hướng tinh gọn, linh hoạt và phân quyền hiệu quả là nền tảng quan trọng nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Tiếp nối quá trình tái cấu trúc đã triển khai trong niên độ 2024–2025, niên độ 2025–2026 đánh dấu giai đoạn chuyển đổi sâu hơn trong mô hình quản trị vận hành khi Công ty chính thức chuyển đổi từ mô hình quản lý theo 05 khu vực sang 09 cụm vận hành, phù hợp với quy mô hệ thống và định hướng phát triển trong giai đoạn mới.

a. Hoàn thiện mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn và hiệu quả

Trong niên độ 2025–2026, TTC Hospitality tiếp tục rà soát cơ cấu tổ chức trên toàn hệ thống nhằm tối ưu chức năng quản lý, giảm tầng nấc trung gian và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa Tổng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các phòng ban, chức năng có sự chồng chéo được điều chỉnh và tái phân bổ nhiệm vụ theo nguyên tắc:



Rõ trách nhiệm;



Rút ngắn quy trình xử lý;



Tăng tốc độ ra quyết định trong vận hành kinh doanh.

Song song đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý vận hành, bao gồm hệ thống quản trị khách hàng (CRM), quản lý đặt phòng – dịch vụ tập trung, công cụ phân tích dữ liệu kinh doanh và các nền tảng quản trị nội bộ, góp phần nâng cao năng suất lao động và giảm phụ thuộc vào quy trình thủ công.

b. Chuyển đổi mô hình quản lý từ

Nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống và đặc thù thị trường từng địa phương, TTC Hospitality đã thực hiện tái cấu trúc mô hình vận hành từ quản lý theo khu vực sang mô hình 08 cụm vận hành.

Mô hình mới cho phép:



Tăng tính tự chủ của các đơn vị kinh doanh;



Rút ngắn khoảng cách quản lý;



Nâng cao khả năng phản ứng nhanh trước biến động thị trường du lịch.

Các Khách sạn, Resort và Khu vui chơi giải trí (TTC World) được trao quyền chủ động hơn trong việc xây dựng sản phẩm, triển khai hoạt động marketing, khai thác trải nghiệm địa phương và chăm sóc khách hàng phù hợp với đặc điểm từng điểm đến.

Việc hình thành các cụm vận hành giúp tối ưu nguồn lực vùng, tăng cường liên kết sản phẩm giữa các điểm đến và nâng cao hiệu quả khai thác hệ sinh thái du lịch của TTC Hospitality.

c. Tối ưu chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực

Việc chuyển đổi sang mô hình cụm vận hành đã góp phần giảm chi phí quản lý gián tiếp, hạn chế trùng lặp chức năng và tối ưu hóa việc phân bổ ngân sách tại từng đơn vị.

Các cụm vận hành chủ động hơn trong kiểm soát chi phí, quản lý nhân sự và khai thác tài sản, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và cải thiện hiệu suất hoạt động toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, việc số hóa quy trình vận hành và tự động hóa các hoạt động đặt dịch vụ, chăm sóc khách hàng và quản trị dữ liệu tiếp tục mang lại hiệu quả tiết giảm chi phí dài hạn cho Công ty.

d.

Nâng cao tính linh hoạt và năng lực phát triển bền vững

Mô hình 08 cụm vận hành giúp TTC Hospitality tăng cường khả năng thích ứng với xu hướng du lịch thay đổi nhanh chóng, đồng thời tạo điều kiện để các đơn vị chủ động phát triển sản phẩm đặc thù theo thị trường địa phương.

Cách tiếp cận này không chỉ nâng cao trải nghiệm khách hàng mà còn góp phần phát triển du lịch bền vững thông qua việc khai thác hiệu quả giá trị văn hóa, tài nguyên và lợi thế bản địa tại từng điểm đến.

KẾT LUẬN

Trong niên độ 2025–2026, việc hoàn thiện mô hình vận hành theo hướng tinh gọn và chuyển đổi sang cơ cấu 09 cụm vận hành đã giúp TTC Hospitality nâng cao hiệu quả quản trị, tối ưu chi phí và tăng cường tính linh hoạt trong hoạt động kinh doanh. Đây là bước chuyển quan trọng nhằm củng cố nội lực doanh nghiệp, tạo nền tảng vận hành ổn định cho giai đoạn tăng trưởng và bứt phá tiếp theo.



8. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM HOÀN THÀNH TRONG NĂM

Dưới đây là danh mục các dự án đã hoàn tất nghiệm thu, bàn giao và đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2025:

STT	TÊN DỰ ÁN	HẠNG MỤC
01	TTC Hotel - Cần Thơ	Nâng cấp nội thất phòng theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Nâng cấp diện mạo hiện đại, khẳng định vị thế khách sạn hàng đầu tại thủ phủ miền Tây. (chuyển nội dung qua cột trước)
02	TTC Van Phong Aqua Park	Công viên nước quy mô 4.200 m ² với 4 tổ hợp trò chơi dưới nước hiện đại. Tăng trải nghiệm khách hàng cho Resort 5 sao (>200 phòng), gia tăng sức hút cho khu vực Vịnh Vân Phong.
03	TTC World - Thung Lũng Tình Yêu (Đà Lạt)	Đầu tư mới và đa dạng hóa các phân khu trò chơi giải trí cảm giác mạnh và tương tác. Đổi mới sản phẩm du lịch truyền thống, thu hút phân khúc khách hàng trẻ và gia đình.
04	TTC Hotel - Michelia	Nâng cấp đạt chuẩn 5 sao quốc tế -> gia tăng năng lực cạnh tranh



9. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON – CÔNG TY LIÊN KẾT

HỆ THỐNG CẤU TRÚC CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

TTC Hospitality là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Mẹ - Con. VNG đóng vai trò là Công ty Mẹ, chịu trách nhiệm quản lý các CTTV. Các CTTV có trách nhiệm quản lý và vận hành các khách sạn, nhà hàng và khu vui chơi, bao gồm ... CTTV đang hoạt động, ... Công ty liên kết. Các CTTV này được thể hiện chi tiết trong mô hình dưới đây và trong BCTC Hợp nhất năm 2025 của VNG được kiểm toán bởi UHY.

STT	ĐỊA CHỈ	TỶ LỆ LỢI ÍCH	TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH
1	Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Đà Lạt	Tỉnh Lâm Đồng	100.00%	Dịch vụ lưu trú
2	Công ty TNHH Du lịch TTC	Tỉnh Khánh Hòa	100.00%	Dịch vụ lưu trú
3	Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	100.00%	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú
4	Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	Tp.Hồ Chí Minh	100.00%	Dịch vụ lữ hành
5	Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Tp.Huế	100.00%	Dịch vụ lưu trú
6	Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Tp.Hồ Chí Minh	91.41%	Dịch vụ ăn uống



10. HOẠT ĐỘNG CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ VÀ NHẬN XÉT CỦA KHÁCH HÀNG

1.

Kết quả thực hiện các hoạt động trọng tâm

Chuẩn hóa vận hành – Nâng cao trải nghiệm – Gia tăng năng lực cạnh tranh

- Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục xác định chất lượng dịch vụ là yếu tố cốt lõi tạo nên năng lực cạnh tranh và uy tín thương hiệu, đặc biệt trong bối cảnh thị trường du lịch phục hồi nhưng cạnh tranh ngày càng cao.
- Trên nền tảng tiêu chuẩn đã xây dựng trong năm 2024, năm 2025 tập trung vào chuẩn hóa vận hành, nâng cao tính tuân thủ và cải thiện trải nghiệm thực tế của khách hàng tại từng điểm chạm dịch vụ.
- Các hoạt động CLDV được triển khai đồng bộ từ hệ thống Tổng Công ty đến từng đơn vị, góp phần cải thiện hình ảnh thương hiệu TTC Hospitality trên các kênh OTA, mạng xã hội và phản hồi trực tiếp từ khách hàng.

2.

Nâng cao tính tuân thủ tại đơn vị

- Trong năm 2025, Phòng Chất lượng Dịch vụ tiếp tục rà soát và hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn vận hành đã ban hành, tập trung vào: chuẩn hóa tiêu chuẩn setup phòng, khu vực công cộng, F&B, dịch vụ bổ trợ; rà soát, tinh gọn hệ thống SOP để tăng tính thực tế, dễ áp dụng tại đơn vị.
- Song song đó, công tác kiểm tra định kỳ và đột xuất được thực hiện thông qua: kiểm tra thực địa, giám sát hình ảnh/camera, thông tin phản ánh từ khách hàng, kiểm tra nội bộ và đánh giá liên phòng ban. Qua đó giúp đơn vị khắc phục các tồn tại vận hành, hạn chế lỗi tái diễn và nâng cao hình ảnh chuyên nghiệp trong mắt khách hàng.

3.

Nâng cao năng lực nhân sự – đảm bảo an toàn và chất lượng phục vụ

- Trong năm 2025, CLDV tiếp tục đóng vai trò lớp giám sát thứ hai trong mô hình kiểm soát vận hành, phối hợp cùng các đơn vị và Kiểm toán nội bộ để nâng cao hiệu quả kiểm soát.
- Các nội dung trọng tâm gồm: tăng cường đào tạo nghiệp vụ phục vụ, vệ sinh, an toàn thực phẩm; triển khai kiểm tra nhận thức và nghiệp vụ định kỳ đối với các bộ phận phục vụ khách hàng; áp dụng cơ chế Mystery Guest và đánh giá trải nghiệm thực tế nhằm ghi nhận đúng chất lượng dịch vụ tại đơn vị.
- Việc kiểm soát đa lớp giúp nâng cao tính chủ động của đơn vị, giảm phụ thuộc vào các đợt kiểm tra từ bên ngoài, đồng thời góp phần đảm bảo trải nghiệm khách hàng ổn định hơn.

4.

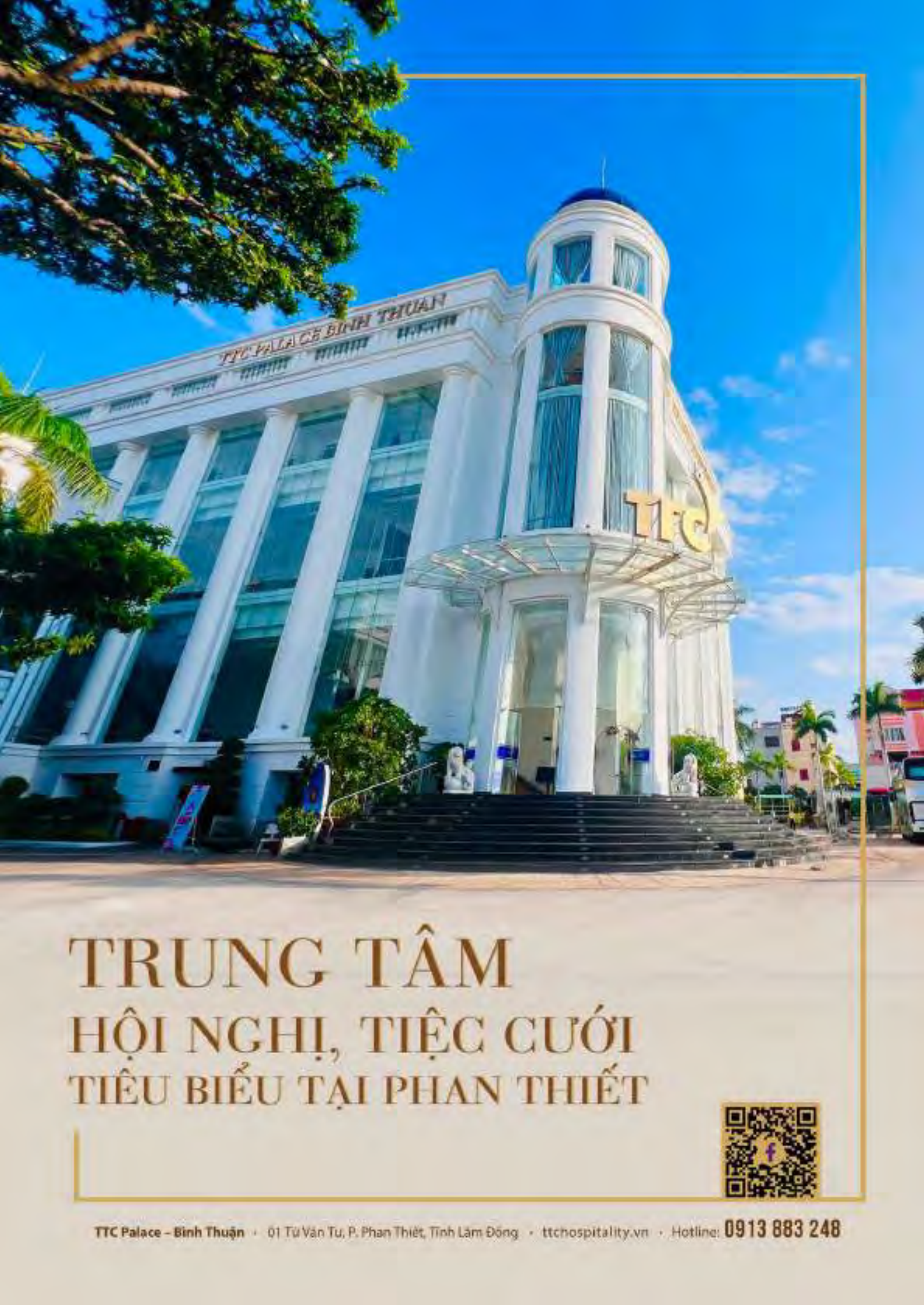
Lắng nghe khách hàng – cải thiện trải nghiệm thực tế

- Trong năm 2025, việc ghi nhận và phân tích phản hồi khách hàng được triển khai sâu hơn, tập trung vào trải nghiệm thực tế thay vì chỉ số điểm đánh giá.
- Các hoạt động chính gồm: theo dõi và tổng hợp phản hồi từ các kênh OTA, mạng xã hội và phản hồi trực tiếp tại đơn vị, phân tích nguyên nhân các đánh giá chưa tốt để đưa ra giải pháp cải thiện vận hành, tăng cường hỏi ý kiến khách khi check-out và thực hiện chăm sóc sau lưu trú. Qua đó giúp đơn vị nhận diện sớm các vấn đề tồn tại và điều chỉnh kịp thời, hạn chế phát sinh phản ánh tiêu cực kéo dài.

5.

Cải thiện hình ảnh thương hiệu và mức độ hài lòng khách hàng

- Trong năm 2025, hình ảnh và mức độ hài lòng của khách hàng đối với hệ thống TTC Hospitality tiếp tục được cải thiện, thể hiện qua hơn 13.000 lượt đánh giá từ khách hàng, trong đó 94% phản hồi tích cực, điểm đánh giá trung bình trên các kênh OTA đạt 8,8/10.
- Một số đơn vị tiếp tục được tái chứng nhận hạng sao, tiêu biểu như TTC Imperial Hotel duy trì tiêu chuẩn khách sạn 5 sao và TTC Hotel - Ngọc Lan duy trì tiêu chuẩn 4 sao, góp phần củng cố uy tín thương hiệu trong phân khúc lưu trú trung – cao cấp.
- Bên cạnh đó, hệ thống tiếp tục triển khai các giải pháp vận hành thân thiện môi trường như sử dụng chai nước thủy tinh và các sản phẩm amenities thân thiện môi trường, phù hợp định hướng phát triển bền vững của TTC Hospitality.



TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, TIỆC CUỐI TIÊU BIỂU TẠI PHAN THIẾT



TTC Palace – Binh Thuận • 01 Tú Văn Tự, P. Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng • ttchospitality.vn • Hotline: 0913 883 248



TTC Hospitality
Dấu ấn niềm đam mê

Tổng quan về
TTC Hospitality

Quản trị công ty

Tình hình hoạt động
Trong năm

Báo cáo phát triển
Bền vững

Báo cáo tài chính

11. NHÂN SỰ VÀ ĐÀO TẠO

CÔNG TÁC HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ NĂM 2025

Hành chính quản trị

Trong năm 2025, TTC Hospitality đã triển khai hiệu quả các giải pháp tiết giảm chi phí hành chính, thực hiện tiết giảm 5% kế hoạch đề ra, đồng thời rà soát và điều chỉnh định mức chi phí để sử dụng nguồn lực một cách hợp lý nhất. Công tác kiểm kê tài sản và công cụ dụng cụ được thực hiện đầy đủ; các tài sản không còn nhu cầu sử dụng đã được thanh lý hoặc điều chuyển nội bộ, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý. Đồng thời, TTC Hospitality tổ chức đánh giá định kỳ cơ sở vật chất, thực hiện bảo trì và bảo dưỡng để đảm bảo trang thiết bị luôn trong tình trạng sẵn sàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality tăng cường toàn diện công tác an ninh – an toàn và phòng cháy chữa cháy. Trong năm, lực lượng bảo vệ được kiện toàn và tham gia đào tạo chuyên sâu nhằm chuẩn hóa năng lực, tăng cường hiệu quả diễn tập và phối hợp ứng phó sự cố, đảm bảo hệ thống PCCC vận hành ổn định và sẵn sàng trong mọi tình huống.



Mua hàng

Trong năm 2025, TTC Hospitality đã cập nhật và ban hành danh mục nhà cung cấp cho các đơn vị kinh doanh để làm cơ sở tham khảo giá và tối ưu hóa chi phí mua sắm. Nhờ đó đã tiết giảm gần 10% tổng chi phí mua sắm trong kỳ. TTC Hospitality cũng thường xuyên theo dõi biến động giá theo mùa vụ và các yếu tố thị trường để cảnh báo sớm, đề xuất các phương án thay thế nguyên liệu hoặc điều chỉnh giá bán phù hợp, giúp ổn định chi phí đầu vào và kiểm soát giá nguyên vật liệu.

Song song đó, TTC Hospitality thúc đẩy hợp tác với các nhà cung cấp chiến lược để mở rộng bán chéo sản phẩm trong hệ sinh thái, đồng thời đàm phán các điều kiện thanh toán linh hoạt và chiết khấu ưu đãi, qua đó khai thác tối đa lợi ích từ đối tác, nâng cao sức cạnh tranh và gia tăng giá trị trong chuỗi cung ứng.



Nhân sự

Trong năm 2025, tỷ lệ lao động nghỉ việc tại các đơn vị kinh doanh tăng cao, chiếm 28% tổng lực lượng lao động, chủ yếu tại các thị trường trọng điểm như Đà Lạt, Khánh Hòa... Trước thực trạng này, TTC Hospitality đã tăng cường hoạt động tuyển dụng và phát triển nhân sự, tuyển dụng gần 400 nhân sự mới và phối hợp tiếp nhận gần 600 sinh viên thực tập, nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng vận hành và bổ sung nguồn lực trẻ, góp phần ổn định lực lượng lao động và tối ưu hóa chi phí nhân sự.

Công tác đào tạo và phát triển được đẩy mạnh trong năm 2025 với nhiều chương trình trọng tâm, TTC Hospitality triển khai chương trình trải nghiệm dịch vụ dành cho đội ngũ quản lý và các hoạt động thi đua, sự kiện nội bộ nhằm tạo động lực cho nhân sự. Hơn 6.000 giờ đào tạo nghiệp vụ cùng các lớp kỹ năng chuyên môn và các chương trình đào tạo hợp tác với đối tác được tổ chức nhằm nâng cao năng lực toàn ngành. Bên cạnh đó, TTC Hospitality tổ chức các chương trình Trường bộ phận lưu động nhằm tạo điều kiện cho đội ngũ quản lý trẻ rèn luyện và cọ xát thực tế tại nhiều mô hình kinh doanh khác nhau. Đồng thời tiếp tục hoàn thiện quy hoạch nhân sự kế thừa và phát triển đội ngũ giảng viên nội bộ, góp phần đảm bảo nguồn lực chất lượng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

CHIA SẺ CỦA NHÂN VIÊN



Bà THÁI MỸ LOAN

Bếp trưởng | TTC Palace - Bến Tre

“

Gần ba thập kỷ gắn bó với TTC Hospitality, tôi đã chứng kiến nhiều giai đoạn phát triển của Công ty cũng như ngành du lịch. Với tôi, mỗi món ăn không chỉ để phục vụ thực khách mà còn là niềm tự hào của người đầu bếp. Tôi tin rằng: chỉ cần giữ được ngọn lửa đam mê trong căn bếp, thì TTC Hospitality sẽ luôn giữ được “hương vị” riêng của mình. Đó cũng chính là nội lực giúp chúng tôi vững vàng và bứt phá trong giai đoạn sắp tới.

”

Ông NGUYỄN VĂN ĐỨC

Ca trưởng Hành lý | TTC Imperial Hotel

“

Vị trí trực thường xuyên ở sảnh khách sạn, tôi hiểu rằng ấn tượng đầu tiên của khách nhiều khi bắt đầu từ những điều rất nhỏ: một lời chào, một nụ cười hay sự hỗ trợ kịp thời. Làm việc tại TTC Hospitality giúp tôi học được tinh thần chuyên nghiệp và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận. Khi mỗi cá nhân đều làm tốt vai trò của mình, cả tập thể sẽ trở nên mạnh mẽ hơn. Với tôi, công việc hành lý không chỉ là mang giúp chiếc vali, mà là giúp khách mang theo một ấn tượng tốt đẹp về khách sạn. Đó cũng là cách tôi góp phần nhỏ vào nội lực chung của TTC Hospitality.

”



Bà ĐOÀN THỊ HƯƠNG

Nhân viên Buồng phòng | TTC Hotel - Phan Thiết

“

Công việc buồng phòng tuy thầm lặng nhưng góp phần mang đến không gian nghỉ ngơi sạch sẽ, thoải mái cho du khách. Gần 10 năm làm việc tại TTC Hospitality, tôi luôn cảm nhận được sự ổn định và gắn kết của tập thể nơi đây. Mỗi ngày làm việc đều là cơ hội để tôi hoàn thiện bản thân và đóng góp vào chất lượng dịch vụ chung của đơn vị. Tôi tin rằng chính sự tận tâm của từng nhân viên sẽ tạo nên nội lực bền vững, giúp TTC Hospitality ngày càng phát triển và sẵn sàng vươn lên những chặng đường mới.

”



Bà NGUYỄN THỊ NGỌC MAI

Ca trưởng Nhà hàng | TTC Van Phong Bay Resort

“

Làm việc trong lĩnh vực nhà hàng giúp tôi có cơ hội tiếp xúc trực tiếp với khách hàng và cảm nhận rõ niềm vui khi mang đến cho họ những trải nghiệm ẩm thực trọn vẹn. Tại TTC Hospitality, tôi luôn được khuyến khích nâng cao kỹ năng và cùng đồng nghiệp xây dựng phong cách phục vụ chuyên nghiệp. Qua thời gian gắn bó cùng công ty, tôi nhận ra rằng chất lượng dịch vụ không chỉ nằm ở món ăn ngon mà còn ở cách chúng tôi phục vụ khách hàng. Tôi tin rằng từ nền tảng đó, TTC Hospitality sẽ tiếp tục bứt phá và tạo thêm nhiều dấu ấn trong hành trình phát triển.

”

Bà NGUYỄN THỊ KIM THƯƠNG

Nhân viên Thu ngân | TTC Resort - Ninh Thuận

“

Ở vị trí thu ngân, tôi luôn ý thức rằng mỗi giao dịch không chỉ là công việc hằng ngày mà còn là một lần chúng tôi được phục vụ khách hàng. Những năm làm việc tại TTC Hospitality giúp tôi vững vàng hơn và hiểu rằng mỗi vị trí đều góp phần tạo nên giá trị chung trong hành trình trải nghiệm của du khách. Nếu khách rời đi với một nụ cười ở quầy thu ngân thì chuyến nghỉ dưỡng của họ đã trọn vẹn. Đó là động lực để tôi tiếp tục gắn bó và đóng góp cho TTC Hospitality.

”



Ông ĐINH LÊ TIẾN KHANH

Chuyên viên cấp trung | Hành chính, Tổng Công ty

“

Hơn 15 năm làm việc tại TTC Hospitality, tôi có cơ hội đồng hành cùng sự phát triển của Công ty qua nhiều giai đoạn khác nhau. Trong công tác hành chính, nhiệm vụ của chúng tôi là góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, hiệu quả để các đơn vị vận hành thuận lợi. Điều tôi trân trọng nhất chính là tinh thần gắn kết và sự chủ động đổi mới của tập thể. Với nền tảng nội lực đã được tích lũy qua nhiều năm, tôi tin rằng TTC Hospitality đang sẵn sàng cho những bước bứt phá mạnh mẽ hơn trong thời gian tới.

”



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp Chủ tịch HĐQT	132
Những con số nổi bật 2025	133
Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality	134
Môi trường	147
Xã hội	152
Quản trị	159



Bà PHAN THỊ HỒNG VÂN
Chủ tịch HĐQT
TTC Hospitality

THÔNG điệp CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý cổ đông, đối tác và cộng đồng,

Trong hành trình phát triển của TTC Hospitality, chúng tôi luôn tin rằng sự tăng trưởng của doanh nghiệp phải song hành cùng trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Phát triển bền vững không chỉ là một mục tiêu dài hạn, mà còn là kim chỉ nam cho mọi quyết sách và hoạt động vận hành trong toàn hệ thống.

Trong bối cảnh ngành du lịch toàn cầu đang chuyển dịch mạnh mẽ theo xu hướng du lịch xanh và du lịch có trách nhiệm, TTC Hospitality đã chủ động tích hợp các nguyên tắc ESG (Environmental - Social - Governance) vào chiến lược phát triển. Chúng tôi xác định rằng sự bền vững của doanh nghiệp phải được xây dựng trên nền tảng hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và tạo giá trị cho cộng đồng địa phương.

Với định hướng đó, TTC Hospitality không ngừng triển khai các sáng kiến nhằm giảm thiểu tác động môi trường trong hoạt động kinh doanh. Từ việc tối ưu hóa sử dụng năng lượng và tài nguyên nước, hạn chế rác thải nhựa dùng một lần, đến ứng dụng năng lượng tái tạo và thúc đẩy các mô hình vận hành thân thiện với môi trường, chúng tôi hướng tới mục tiêu xây dựng một hệ sinh thái du lịch xanh, góp phần bảo tồn thiên nhiên tại các điểm đến.

Song song với các hoạt động xanh về môi trường, TTC Hospitality luôn đặt nền móng con người và cộng đồng là trung tâm của chiến lược phát triển bền vững. Ngành Du lịch TTC ưu tiên tạo cơ hội việc làm cho người dân địa phương, đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội, thiện nguyện và bảo tồn văn hóa bản địa. Mỗi điểm đến trong hệ thống TTC Hospitality không chỉ là nơi cung cấp dịch vụ du lịch, mà còn là cầu nối giúp du khách khám phá và trân trọng những giá trị văn hóa, thiên nhiên đặc sắc của từng vùng miền.

Chúng tôi cũng nhận thức rõ rằng, để phát triển bền vững trong dài hạn, doanh nghiệp cần xây dựng một nền tảng quản trị minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm. Vì vậy, TTC Hospitality tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo các tiêu chuẩn quốc tế, tăng cường quản lý rủi ro, thúc đẩy đạo đức kinh doanh và nâng cao tính minh bạch trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp.

Nhìn về tương lai, TTC Hospitality sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, lấy ESG làm trọng tâm trong quá trình đổi mới và mở rộng hệ sinh thái du lịch. Chúng tôi tin rằng, với sự đồng hành của Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng, TTC Hospitality sẽ không chỉ tạo ra những trải nghiệm du lịch chất lượng, mà còn góp phần xây dựng một ngành du lịch Việt Nam phát triển xanh, bền vững và có trách nhiệm.

Trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị.

Trân trọng,

CHỦ TỊCH HĐQT

PHAN THỊ HỒNG VÂN

NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2025



15,3

TRIỆU KWH
Tổng Lượng Điện
Tiêu thụ



280

NGHÌN M²
Diện tích không gian
xanh được duy trì



341

NGHÌN M³
Tổng Lượng Nước
Sử dụng



>2

TRIỆU M²
Diện tích rừng được
bảo tồn



363

NGHÌN KG
Tổng lượng rác thải
được quản lý



+9.000

Số Giờ đào tạo cho đội ngũ
nhân sự

Năm 2025, tổng điện năng tiêu thụ đạt 15,3 triệu kWh, phản ánh sự gia tăng của hoạt động kinh doanh và lượng khách tại các cơ sở lưu trú và điểm đến. TTC Hospitality đồng thời triển khai các chương trình quản lý và tối ưu hóa năng lượng, hướng tới mục tiêu giảm cường độ sử dụng điện trên mỗi đơn vị dịch vụ và thúc đẩy vận hành xanh trong toàn hệ thống.

Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality

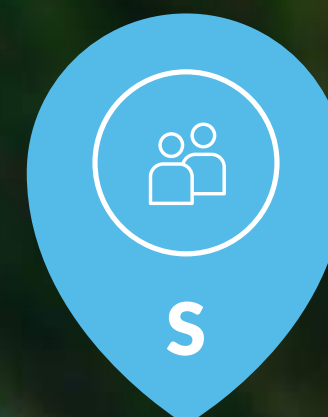


E



Môi trường

- Tiết kiệm năng lượng
- Giảm thải carbon, nước, rác thải
- Tăng cường sử dụng nhựa/nguyên vật liệu tái chế, thân thiện môi trường
- Bảo tồn văn hóa, thiên nhiên
- Du lịch xanh



S



Xã hội

- Chính sách và các chế độ nhân sự
- Phục vụ tận tâm khách hàng
- Phát triển kinh tế địa phương và tạo việc làm
- Bảo tồn và phát huy văn hóa bản địa
- Thúc đẩy du lịch có trách nhiệm
- Các chương trình cộng đồng và xã hội
- Chú trọng an toàn lao động



G



Quản trị

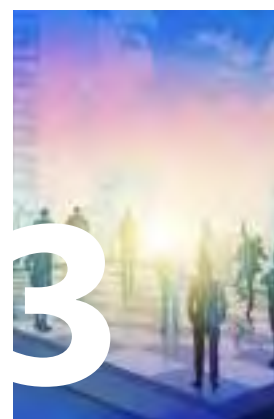
- Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp luật
- Quản trị minh bạch và hiệu quả của Hội đồng Quản trị
- Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ
- An ninh dữ liệu và bảo mật thông tin



1
An Ninh Mạng



2
Trách nhiệm với
môi trường



3
Đa dạng, công bằng
và hòa nhập



4
Quản trị nguồn
nhân lực

Bảo đảm sức khỏe,
phúc lợi và an toàn
cho các bên
liên quan



5

Quản trị
doanh nghiệp



6

Hoạt động
cộng đồng



7

Gắn kết và phối hợp
với các đơn vị vận
hành và khách thuê



8

MÔI TRƯỜNG

MÔI TRƯỜNG

TTC Hospitality nhận thức rằng việc bảo vệ môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên là một trong những yếu tố then chốt để đảm bảo sự phát triển bền vững của ngành du lịch. Với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng và điểm đến du lịch trải dài tại nhiều địa phương trên cả nước, TTC Hospitality luôn nỗ lực giảm thiểu tác động môi trường trong toàn bộ hoạt động vận hành, đồng thời góp phần bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên tại các điểm đến.



Quản lý năng lượng và giảm phát thải

- TTC Hospitality triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng tại hệ thống khách sạn và khu du lịch, bao gồm tối ưu hóa vận hành thiết bị, sử dụng các công nghệ tiết kiệm điện và sử dụng năng lượng tái tạo, điện năng lượng mặt trời...
- Doanh nghiệp cũng chú trọng kiểm soát và giảm phát thải khí nhà kính trong hoạt động vận hành, hướng đến mục tiêu giảm thiểu dấu chân carbon, phù hợp với xu hướng phát triển du lịch bền vững trên toàn cầu.



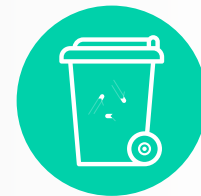
Quản lý tài nguyên nước

- Nhận thức rõ vai trò của nước trong hoạt động du lịch, TTC Hospitality thực hiện các biện pháp sử dụng nước hiệu quả, kiểm soát tiêu thụ và hạn chế lãng phí tại các cơ sở lưu trú và điểm đến.
- Các giải pháp như tái sử dụng nước, bảo trì hệ thống và nâng cao ý thức sử dụng nước trong nội bộ góp phần đảm bảo khai thác tài nguyên nước một cách bền vững.



Quản lý chất thải và giảm nhựa

- TTC Hospitality triển khai các chương trình phân loại rác tại nguồn, giảm thiểu chất thải và từng bước hạn chế sử dụng nhựa dùng một lần trong hoạt động kinh doanh.
- Doanh nghiệp khuyến khích sử dụng các sản phẩm thân thiện môi trường và nâng cao nhận thức của nhân viên, khách hàng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.



Bảo tồn thiên nhiên và cảnh quan

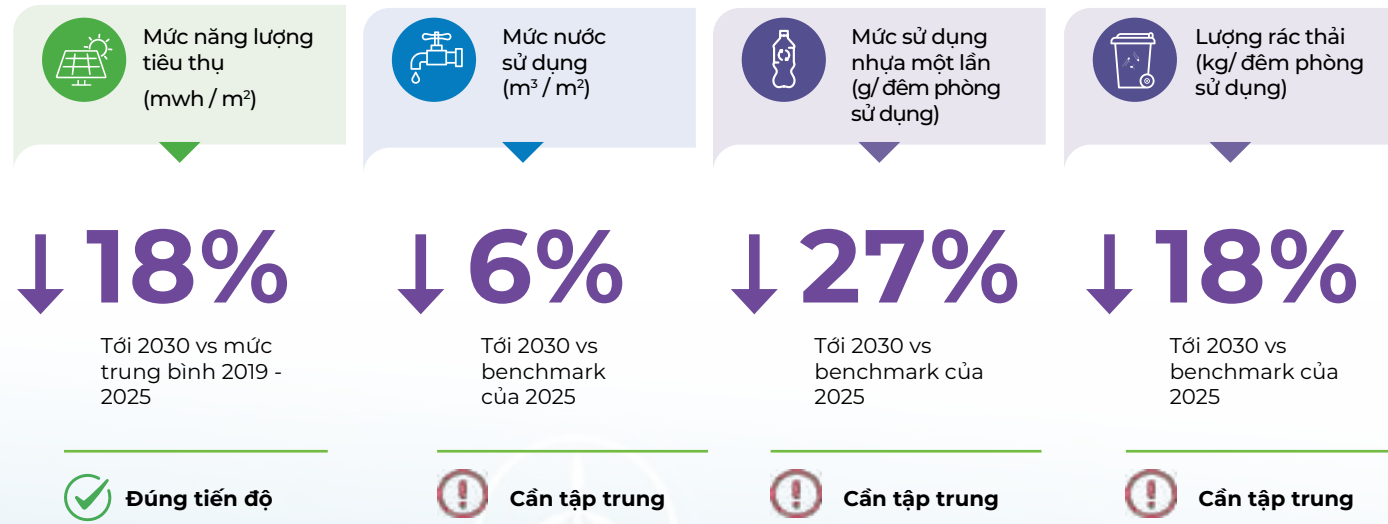
- Các điểm đến của TTC Hospitality được phát triển theo định hướng hài hòa với thiên nhiên, chú trọng bảo tồn cảnh quan và hệ sinh thái bản địa.
- Doanh nghiệp tích cực triển khai các hoạt động trồng cây, phát triển không gian xanh và bảo vệ đa dạng sinh học, góp phần duy trì môi trường sống bền vững và nâng cao giá trị trải nghiệm cho du khách.



Nâng cao nhận thức về môi trường

- Các điểm đến của TTC Hospitality được phát triển theo định hướng hài hòa với thiên nhiên, chú trọng bảo tồn cảnh quan và hệ sinh thái bản địa.
- Doanh nghiệp tích cực triển khai các hoạt động trồng cây, phát triển không gian xanh và bảo vệ đa dạng sinh học, góp phần duy trì môi trường sống bền vững và nâng cao giá trị trải nghiệm cho du khách.

Các mục tiêu nhằm giảm thiểu tác động tới môi trường



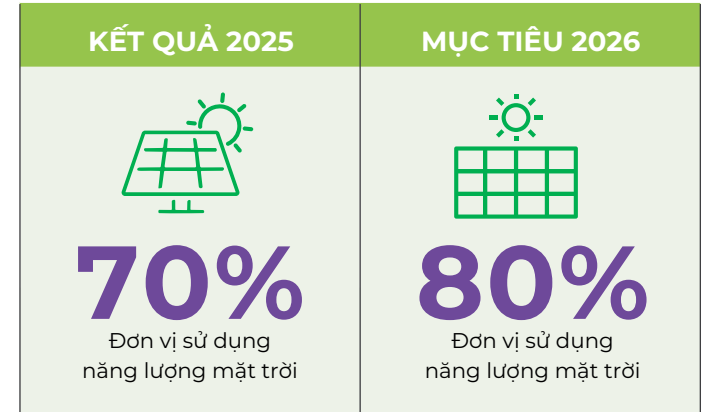
Năm 2025, tổng điện năng tiêu thụ đạt 15,3 triệu kWh, phản ánh sự gia tăng của hoạt động kinh doanh và lượng khách tại các cơ sở lưu trú và điểm đến.

TTC Hospitality đồng thời triển khai các chương trình quản lý và tối ưu hóa năng lượng, hướng tới mục tiêu giảm cường độ sử dụng điện trên mỗi đơn vị dịch vụ và thúc đẩy vận hành xanh trong toàn hệ thống.

Sử dụng năng lượng tái tạo là yếu tố bền vững cho môi trường

Việc khai thác các nguồn năng lượng sạch không chỉ góp phần bảo vệ môi trường mà còn nâng cao hình ảnh thương hiệu trong xu hướng du lịch có trách nhiệm.

TTC Hospitality hướng đến gia tăng tỷ lệ năng lượng tái tạo trong tổng tiêu thụ năng lượng, đồng thời từng bước giảm cường độ phát thải carbon, góp phần hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp.



MÔ HÌNH KINH DOANH	TÊN	2025	2026 - 2027	TỈ LỆ ĐÓNG GÓP CHO TỔNG LƯỢNG ĐIỆN TIÊU THỤ
Khách sạn & resort 5 sao	TTC Imperial Hotel	No	No	-
	TTC Van Phong Bay Resort	Yes	Yes	50%
	TTC Hotel - Michelia	No	No	-
	TTC Hotel – Cần Thơ	Yes	Yes	15%
Khách sạn & resort 4 sao	TTC Hotel – Ngọc Lan	No	Yes	-
	TTC Hotel – Đà Lạt	No	No	-
	TTC Hotel – Hội An	No	No	-
	TTC Hotel – Phan Thiết	Yes	Yes	10%
	TTC Resort – Ninh Thuận	Yes	Yes	30%
	TTC Resort – Dốc Lết	Yes	No	100%
Khách sạn 3 sao	TTC Hotel – Airport	Yes	Yes	8%
	TTC Lotus Hotel	No	Yes	20%
Khu Vui chơi	TTC World – TLTY	Yes	Yes	TBC
	TTC World – Tà Cú	Yes	Yes	46%
	TTC Mekong Aqua Park	Yes	Yes	TBC
Trung tâm hội nghị & Nhà hàng	TTC Palace – Bình Thuận	Yes	Yes	40%
	TTC Palace – Bến Tre	Yes	Yes	35%
	Nhà Hàng Nội TTC	No	No	-
	Khu Ẩm Thực Mekong	Yes	Yes	100%
Các nhóm khác	Trung tâm Giặt Ủi	Yes	Yes	60%

Cam kết quản lý và sử dụng tài nguyên nước

TTC Hospitality nhận thức rõ nước là nguồn tài nguyên thiết yếu, đóng vai trò quan trọng trong hoạt động vận hành du lịch, khách sạn cũng như trong việc duy trì hệ sinh thái tại các điểm đến. Do đó, doanh nghiệp cam kết quản lý và sử dụng tài nguyên nước một cách hiệu quả, có trách nhiệm và bền vững.

Nước là nguồn tài nguyên quý giá nhất

Doanh nghiệp thực hiện rà soát, nâng cấp và bảo trì định kỳ hệ thống cấp thoát nước nhằm hạn chế thất thoát và nâng cao hiệu quả sử dụng.

Việc lắp đặt đồng hồ đo nước tại các khu vực chức năng (phòng lưu trú, bếp, cảnh quan...) giúp theo dõi chi tiết mức tiêu thụ, từ đó đưa ra các giải pháp điều chỉnh kịp thời và chính xác.

Chúng tôi trang bị các thiết bị tiết kiệm nước như vòi sen, vòi rửa, bồn cầu xả tiết kiệm và các thiết bị kiểm soát lưu lượng.

Các giải pháp này giúp giảm đáng kể lượng nước tiêu thụ mà vẫn đảm bảo chất lượng trải nghiệm của khách hàng.

Thúc đẩy việc tái sử dụng nước trong các hoạt động phù hợp như tưới cây, vệ sinh khuôn viên và vận hành cảnh quan.

Việc áp dụng các hệ thống xử lý nước và tái sử dụng giúp hình thành mô hình tuần hoàn, giảm phụ thuộc vào nguồn nước đầu vào và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

TTC Hospitality đảm bảo toàn bộ nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống xử lý nước thải được vận hành và kiểm soát chặt chẽ, phù hợp với quy định pháp luật và tiêu chuẩn môi trường.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp chú trọng bảo vệ nguồn nước tự nhiên thông qua các hoạt động bảo tồn cảnh quan và hạn chế tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

TTC Hospitality định hướng ứng dụng các giải pháp công nghệ trong quản lý nước như hệ thống giám sát tiêu thụ theo thời gian thực, phân tích dữ liệu và cảnh báo rò rỉ.

Việc số hóa giúp nâng cao khả năng kiểm soát, tối ưu vận hành và hỗ trợ ra quyết định hiệu quả trong quản lý tài nguyên nước.

GIẢI ĐOẠN	KPI	ĐỊNH VỊ
Hiện tại (ước tính)	~0.75	Trung bình khá ngành resort
2026 Target	≤ 0.75	Kiểm soát ổn định
2030 Target	≤ 0.60	Tiệm cận hotel efficiency
Best Practice	≤ 0.30	Chuẩn quốc tế cao

Trong dài hạn, TTC Hospitality hướng đến xây dựng mô hình quản lý nước bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế, gắn với mục tiêu giảm cường độ sử dụng nước, tăng tỷ lệ tái sử dụng và đảm bảo cân bằng giữa hoạt động kinh doanh và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

Giảm thiểu rác thải nhựa sử dụng một lần

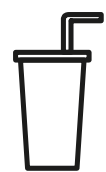
TTC Hospitality triển khai đồng bộ các giải pháp giảm thiểu rác thải nhựa sử dụng một lần trong toàn hệ thống, hướng đến mô hình vận hành du lịch xanh – tiêu dùng có trách nhiệm. Việc thay thế vật liệu và tối ưu quy trình đã được áp dụng thực tế, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và nâng cao trải nghiệm bền vững cho khách hàng.

NHỮNG SẢN PHẨM NHỰA ĐÃ NGỪNG SỬ DỤNG

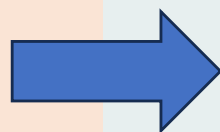
Ống hút nhựa (100%)
Các loại dầu gội trong nhà vệ sinh (60%)
Các loại hàng amenities (100%)

NHỮNG SẢN PHẨM NHỰA SẼ HOÀN THÀNH LOẠI BỎ SO VỚI NĂM 2025

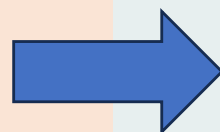
Chai nước nhựa trong phòng
Các hộp nhựa đựng thức ăn
Túi nhựa



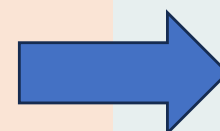
Ống hút nhựa



Hàng amenities



Các loại dầu gội



VẬT LIỆU TÁI CHẾ



Thúc đẩy các hoạt động bảo vệ môi trường và lan tỏa nhận thức

Bên cạnh các giải pháp vận hành, TTC Hospitality triển khai các hoạt động bảo vệ môi trường như trồng cây xanh, tăng cường mảng xanh tại từng điểm đến và các chương trình “Green Day” định kỳ.

Các hoạt động này không chỉ góp phần cải thiện cảnh quan, bảo vệ hệ sinh thái mà còn tạo cơ hội để nhân viên, khách hàng và cộng đồng địa phương cùng tham gia vào các sáng kiến môi trường. Qua đó, doanh nghiệp thúc đẩy tinh thần trách nhiệm và lan tỏa nhận thức về bảo vệ môi trường một cách thiết thực và bền vững.



Chuyển đổi sang mô hình Du lịch xanh



TTC Hospitality đã triển khai chuyển đổi hoạt động kinh doanh theo định hướng du lịch xanh, tích hợp các yếu tố bền vững vào vận hành và phát triển sản phẩm tại các điểm đến.

Doanh nghiệp áp dụng đồng bộ các giải pháp về tiết kiệm năng lượng, quản lý tài nguyên nước, giảm thiểu rác thải và hạn chế nhựa sử dụng một lần, đồng thời phát triển không gian xanh và bảo tồn cảnh quan tự nhiên. Các yếu tố môi trường được lồng ghép trong thiết kế sản phẩm, dịch vụ và trải nghiệm nhằm tạo ra giá trị du lịch thân thiện với môi trường.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality thúc đẩy các hoạt động nâng cao nhận thức về du lịch bền vững cho nhân viên, khách hàng và cộng đồng, góp phần hình thành thói quen tiêu dùng có trách nhiệm và lan tỏa lối sống xanh.



KẾT QUẢ 2025



2%

Chứng chỉ EDGE

MỤC TIÊU 2026



2%

Chứng chỉ du lịch xanh



Tiết kiệm năng lượng

- Hệ thống điều hòa không khí trung tâm sử dụng thiết bị VRV, một trong số ít mẫu chuyên biệt về tiết kiệm năng lượng.
- Tòa nhà được thiết kế với nhiều không gian mở để tận dụng gió tự nhiên.
- Cửa sổ kính hai lớp sử dụng kính phát xạ thấp.
- Các tính năng tiết kiệm năng lượng được sử dụng cho thang máy, đèn LED...



Tiết kiệm nước

- Hệ thống nước được thiết kế với mức áp suất phù hợp (bồn rửa, nhà vệ sinh...) để kiểm soát lượng nước tiêu thụ.
- Đồng hồ đo nước để theo dõi và kiểm soát tại một số khu vực quan trọng.
- Bể chứa nước với hệ thống lọc để tái sử dụng nước cho tưới tiêu cảnh quan.



Các hoạt động xanh

- Tủ lạnh và tủ đông là các mẫu tiết kiệm năng lượng được lựa chọn đặc biệt để hạn chế tiêu thụ năng lượng trong những năm tới.
- Diện tích phủ xanh lớn không chỉ làm nổi bật các đặc điểm cảnh quan của khu nghỉ dưỡng, mà còn bù đắp dấu chân carbon của tòa nhà.

Mảng xanh được chú trọng xây dựng và Cân bằng lượng carbon

TTC Hospitality chú trọng hình thành và phát triển mảng xanh bền vững tại các điểm đến, hướng đến việc xây dựng không gian du lịch hài hòa với thiên nhiên và thân thiện với môi trường.

Doanh nghiệp đã triển khai trồng cây, cải tạo cảnh quan và duy trì hệ sinh thái xanh trong khuôn viên các khách sạn, khu du lịch, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và trải nghiệm nghỉ dưỡng cho du khách.

Việc phát triển mảng xanh không chỉ dừng lại ở yếu tố cảnh quan mà còn gắn với mục tiêu lâu dài trong việc bảo vệ đa dạng sinh học, cải thiện vi khí hậu và giảm thiểu tác động từ hoạt động vận hành. Các giải pháp được duy trì và tích hợp trong quản lý vận hành nhằm đảm bảo tính bền vững và hiệu quả theo thời gian.

KẾT QUẢ 2025



300.000

Cây xanh được trồng

MỤC TIÊU 2026



500.000

Cây xanh được trồng



TTC World - Thung lũng Tình yêu đã tổ chức hoạt động trồng cây thường niên.

Bảo tồn thiên nhiên và hệ sinh thái rừng tại Tà Cú năm 2025



Kế thừa nền tảng đa dạng sinh học đã được ghi nhận trong các nghiên cứu trước đây, trong năm 2025, TTC World – Núi Tà Cú tiếp tục duy trì và tăng cường các hoạt động bảo tồn thiên nhiên, hướng đến phát triển bền vững hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học tại khu vực.

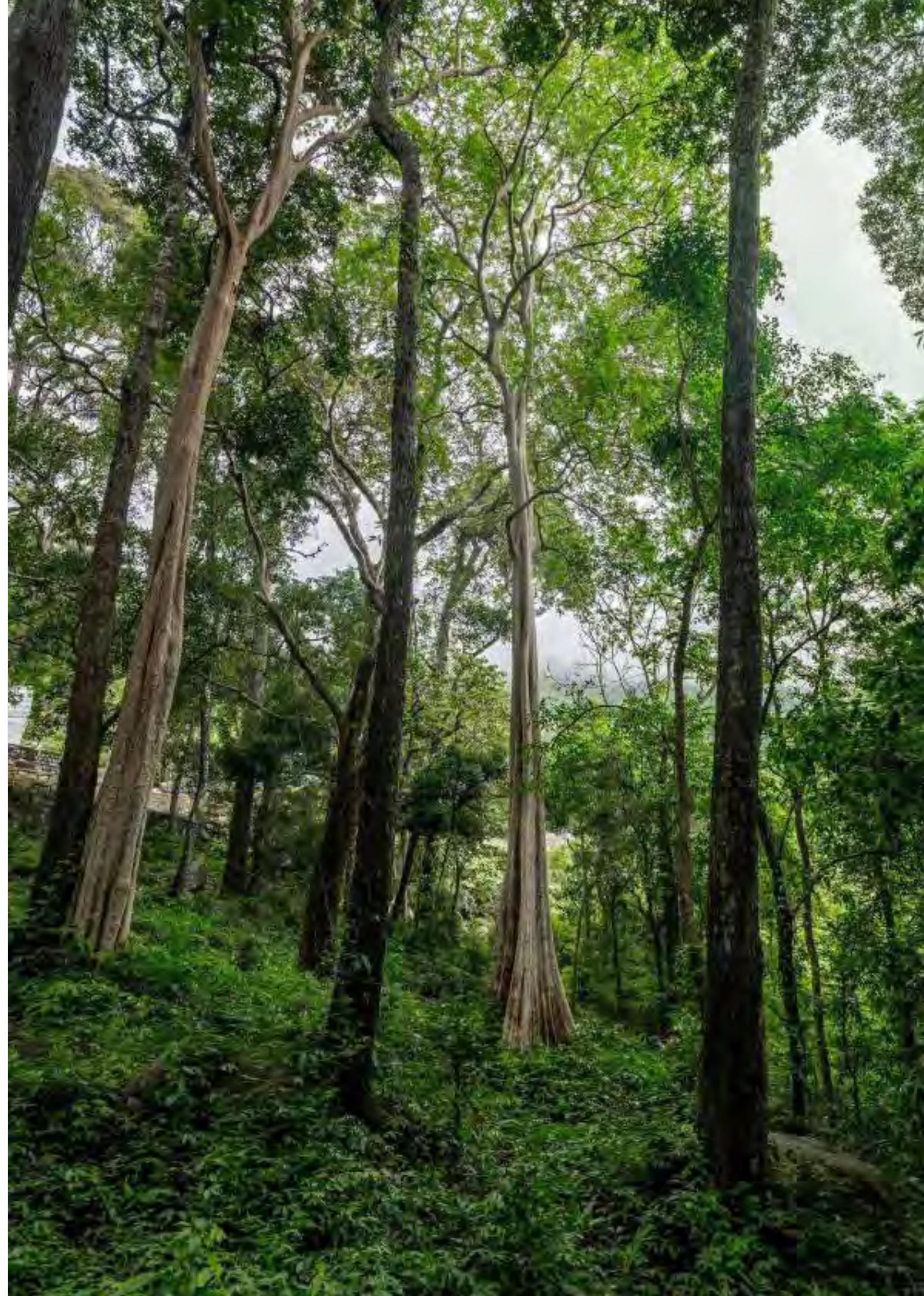
Các mảng rừng tự nhiên tại Tà Cú được bảo vệ nghiêm ngặt, kết hợp với công tác chăm sóc, duy trì và phát triển thảm thực vật hiện hữu. Hệ thống cây xanh đã trồng bổ sung trong những năm trước tiếp tục sinh trưởng ổn định, góp phần gia tăng độ che phủ và cải thiện vi khí hậu khu vực dưới chân núi.

Đáng chú ý, trong năm 2025, sự xuất hiện thường xuyên hơn của các loài động vật hoang dã, đặc biệt là các loài linh trưởng như khỉ (Macaca spp.), đã ghi nhận tín hiệu tích cực

về chất lượng môi trường sống và sự ổn định của hệ sinh thái. Các cá thể khỉ xuất hiện trong môi trường tự nhiên tại khu vực cho thấy điều kiện sinh sống được duy trì phù hợp, đồng thời phản ánh hiệu quả của các biện pháp hạn chế tác động từ hoạt động du lịch.

Song song đó, TTC Hospitality tiếp tục kiểm soát chặt chẽ hoạt động tham quan, hạn chế tối đa việc xâm lấn vào khu vực sinh sống của động vật hoang dã, đồng thời tăng cường truyền thông đến du khách về việc không cho động vật ăn và giữ khoảng cách an toàn để bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

Các chương trình đào tạo nội bộ và hoạt động nâng cao nhận thức về bảo tồn thiên nhiên tiếp tục được triển khai, góp phần xây dựng văn hóa vận hành có trách nhiệm với môi trường trong toàn hệ thống.





XÃ HỘI

Phát triển nguồn nhân lực

TTC Hospitality đã xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và công bằng, tạo điều kiện để đội ngũ nhân sự phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn và kỹ năng.

Các chương trình đào tạo được triển khai định kỳ, tập trung vào nâng cao chất lượng dịch vụ, kỹ năng vận hành và tư duy dịch vụ khách hàng. Doanh nghiệp đồng thời duy trì văn hóa nội bộ dựa trên các giá trị cốt lõi: Kỷ luật – Tận tâm – Bền vững, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự gắn kết và ổn định.

TTC Hospitality sẽ không thay đổi sứ mệnh mang lại giá trị cho cộng đồng địa phương, tiếp tục ưu tiên tuyển dụng cư dân địa phương tại tất cả các đơn vị kinh doanh. Lực lượng lao động này đã đóng góp to lớn vào thành công của công ty trong suốt những năm qua.



Nâng cao trải nghiệm khách hàng

TTC Hospitality đã triển khai các giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng tại các điểm đến, từ lưu trú, ẩm thực đến vui chơi giải trí.

Các tiêu chuẩn dịch vụ được áp dụng đồng bộ, kết hợp với việc lắng nghe phản hồi từ khách hàng thông qua nhiều kênh khác nhau, giúp doanh nghiệp liên tục cải thiện chất lượng và gia tăng mức độ hài lòng.



Phát triển cộng đồng địa phương

TTC Hospitality ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương tại các điểm đến, góp phần tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân.

Doanh nghiệp đồng thời triển khai các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, tham gia các chương trình xã hội và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, hướng đến mô hình phát triển hài hòa giữa doanh nghiệp và cộng đồng.



KẾT QUẢ 2025



90%

Nhân sự là người
địa phương

Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa

TTC Hospitality đã tích hợp các yếu tố văn hóa bản địa vào sản phẩm và trải nghiệm du lịch, góp phần tạo nên bản sắc riêng cho từng điểm đến.

Các hoạt động văn hóa, nghệ thuật truyền thống được duy trì và phát triển, không chỉ nâng cao trải nghiệm du khách mà còn góp phần gìn giữ và lan tỏa giá trị văn hóa địa phương.

TTC Resort – Ninh Thuận: Nơi văn hóa Chăm thăng hoa

Ninh Thuận, vùng đất huyền bí với tháp Chăm Poklong Garai sừng sững, là nơi lưu giữ tinh hoa văn hóa Chăm Pa. TTC Resort – Ninh Thuận đã khéo léo hòa quyện những giá trị truyền thống này vào từng chi tiết, từ kiến trúc độc đáo mang đậm dấu ấn Chăm đến những món ăn đặc sản đậm đà hương vị địa phương. Du khách đến đây không chỉ được tận hưởng dịch vụ nghỉ dưỡng đẳng cấp mà còn có cơ hội khám phá và trải nghiệm văn hóa Chăm một cách trọn vẹn.



TTC Imperial Hotel - Tái hiện tinh hoa văn hóa Hoàng gia Cổ đô Huế

TTC Imperial Hotel là một trong những điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại miền Trung, nổi bật với phong cách kiến trúc mang đậm dấu ấn văn hóa Hoàng gia Cổ đô Huế. Lấy cảm hứng từ nghệ thuật cung đình, khách sạn tái hiện không gian sang trọng, tinh tế thông qua từng chi tiết thiết kế, nội thất và dịch vụ.

Với định hướng phát triển bền vững, TTC Imperial Hotel không ngừng phát huy vai trò trong việc bảo tồn và lan tỏa giá trị văn hóa Hoàng gia, đồng thời nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm mang đến trải nghiệm trọn vẹn và khác biệt cho du khách.



TTC Hotel – Cần Thơ, nét đẹp đẳng cấp của vùng Tây Đô

TTC Hotel – Cần Thơ là điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, mang trong mình nét đẹp đẳng cấp đặc trưng của vùng Tây Đô. Tọa lạc bên bến Ninh Kiều, khách sạn sở hữu vị trí thuận lợi, kết nối hài hòa giữa không gian đô thị hiện đại và văn hóa sông nước đặc trưng của miền sông nước.

Lấy cảm hứng từ vẻ đẹp phóng khoáng và trù phú của vùng đất Tây Đô, TTC Hotel – Cần Thơ mang đến không gian lưu trú sang trọng, tinh tế, đồng thời lồng ghép các yếu tố văn hóa bản địa vào trải nghiệm dịch vụ. Từ kiến trúc, ẩm thực đến phong cách phục vụ, tất cả đều góp phần tôn vinh bản sắc văn hóa miền sông nước.

Không chỉ là điểm dừng chân lý tưởng, TTC Hotel – Cần Thơ còn đóng vai trò lan tỏa giá trị văn hóa địa phương, góp phần nâng tầm hình ảnh du lịch vùng Đồng bằng sông Cửu Long trong hành trình phát triển bền vững của TTC Hospitality.

Tại TTC World – Thung lũng Tình yêu, văn hóa K’Ho, văn hóa công chiêng không chỉ là trải nghiệm du lịch mà còn là cầu nối lan tỏa và bảo tồn di sản văn hóa Tây Nguyên trong phát triển du lịch bền vững.

TTC World – Thung lũng Tình yêu là điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại Đà Lạt, nơi hội tụ cảnh quan thiên nhiên đặc trưng của cao nguyên và các giá trị văn hóa bản địa độc đáo.

Tại đây, không gian văn hóa công chiêng Tây Nguyên được tái hiện và lồng ghép vào trải nghiệm du lịch, mang đến cho du khách cơ hội khám phá một trong những di sản văn hóa phi vật thể đặc sắc của Việt Nam. Âm thanh công chiêng vang vọng giữa núi rừng không chỉ tạo nên dấu ấn trải nghiệm mà còn góp phần gìn giữ và lan tỏa bản sắc văn hóa của các dân tộc Tây Nguyên.

Thông qua việc tổ chức các hoạt động biểu diễn, giao lưu và trải nghiệm văn hóa, TTC World – Thung lũng Tình yêu góp phần bảo tồn giá trị truyền thống, đồng thời tạo sinh kế và cơ hội phát triển cho cộng đồng địa phương.



Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa

TTC World - Tà Cú được định vị là điểm đến du lịch sinh thái – tâm linh, nơi các giá trị văn hóa truyền thống được gìn giữ và phát huy trong hành trình phát triển bền vững của TTC Hospitality.

Tà Cú không chỉ là điểm đến thiên nhiên mà còn là không gian hội tụ các giá trị văn hóa – tâm linh đặc trưng của khu vực Nam Trung Bộ.

Cần liên với hệ thống chùa cổ và các công trình tâm linh trên núi, Tà Cú mang đậm dấu ấn văn hóa Phật giáo, trở thành điểm hành hương và chiêm bái của đông đảo du khách. Không gian văn hóa tại đây được gìn giữ theo hướng tôn trọng yếu tố nguyên bản, kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên và giá trị tâm linh truyền thống.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality đã lồng ghép các hoạt động trải nghiệm văn hóa bản địa như nghệ thuật thủ công, ẩm thực và các chương trình giao lưu, góp phần làm phong phú thêm hành trình khám phá của du khách. Các giá trị văn hóa địa phương không chỉ được bảo tồn mà còn được lan tỏa thông qua các hoạt động du lịch có trách nhiệm.



QUẢN TRỊ



Định hướng

TTC Hospitality xây dựng hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm, làm nền tảng cho việc triển khai chiến lược ESG toàn diện. Các hoạt động quản trị được triển khai nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật, kiểm soát rủi ro, nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố niềm tin của các bên liên quan.



Hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp

TTC Hospitality đã xây dựng và vận hành hệ thống quản trị với cơ cấu rõ ràng, phân định trách nhiệm giữa các cấp quản lý và đơn vị vận hành.

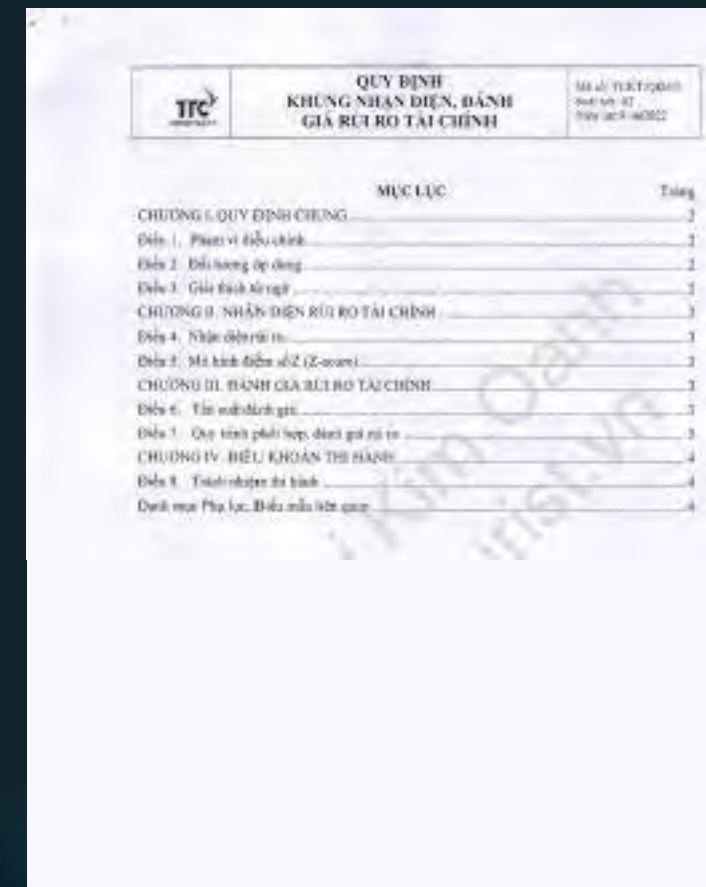
Các quy trình, quy định nội bộ được ban hành và cập nhật nhằm đảm bảo tính nhất quán trong vận hành toàn hệ thống, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý và ra quyết định.



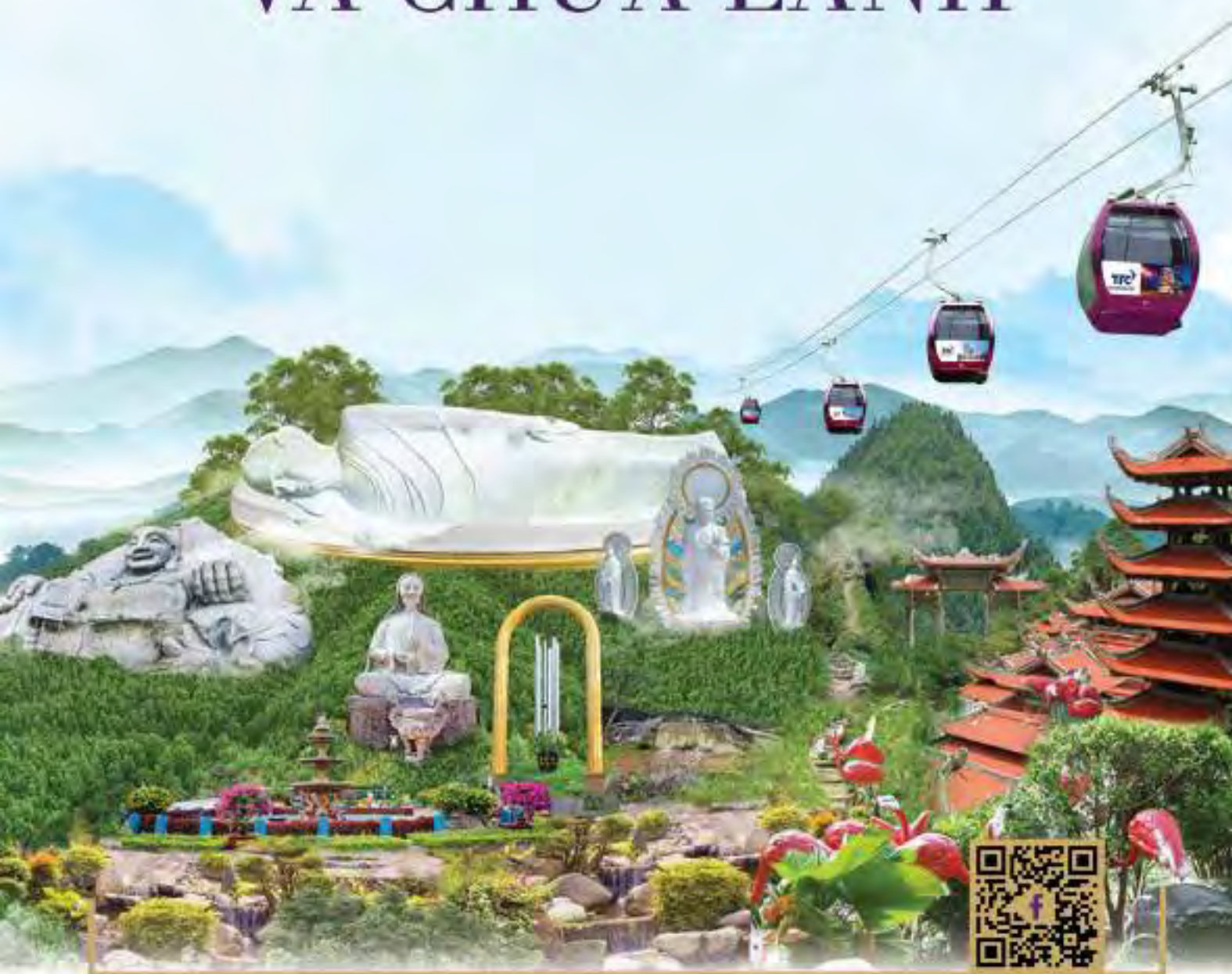
Minh bạch và công bố thông tin



Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ



TRẢI NGHIỆM DU LỊCH SINH THÁI TÂM LINH VÀ CHỮA LÀNH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT 2025

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	165
Báo cáo kiểm toán độc lập	167

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG 2025

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	228
Báo cáo kiểm toán độc lập	232



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT 2025

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:

Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17/4/2025
Bà Nguyễn Thủy 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

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

Bà Nguyễn Thủy 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

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO 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.

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.

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 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.

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 tham chiếu: 69/2026/UHYHCM-BCKT

Báo cáo Kiểm toán độc lập

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.

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 CNDKHN 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 CNDKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31/12/2025

VND

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

Tại ngày 31/12/2025

VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.116.269.714.328	2.972.688.390.529
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		84.766.931.618	299.292.698.325
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	31.950.000.000	42.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	52.816.931.618	257.292.698.325
II. Tài sản cố định	220		1.792.625.078.837	1.811.439.791.893
1. 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)
2. 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)
3. 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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		485.942.820.366	412.037.903.998
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	485.942.820.366	412.037.903.998
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	719.014.136.409	391.240.191.497
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	6.3	233.158.119.952	232.821.853.470
2. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	6.4	483.619.396.240	156.956.017.810
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	6.4	(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
4. 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
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5	30.640.303.546	52.143.793.370
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	33.3	1.737.484.517	4.109.393.122
3. 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 theo)

Tại ngày 31/12/2025

VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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	341	33.4	6.804.449.974	10.187.694.863

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	1.123.625.719.107	1.119.109.033.756
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		18.567.770.000	18.567.770.000
LNST chưa phân phối năm nay	421b		20.107.257.805	69.865.775
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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Lan Phương

Bùi Tấn Khải

Nguyễn Quốc Việt



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
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>	23	236.784.393.996	251.694.078.655
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

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

VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
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 tệ	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 nộp)	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)

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

VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
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	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	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 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU VNG** theo Quyết định số **149/QĐ-SGDHCM** do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.

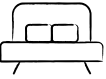
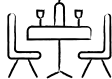
Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là **972.766.080.000 đồng**, chia thành **97.276.608 cổ phần**, với mệnh giá cổ phần là **10.000 đồng/cổ phần**.

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
1900 55 88 55 | ttchospitality.vn

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là **958 người** (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 958 nhân sự).

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

				
Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	Kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống;	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, tổ chức sự kiện	Kinh doanh đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch	Buôn bán thực phẩm

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

TÊN CÔNG TY	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	
Công ty liên kết							
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Số 03 - 05 - 07 đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%	
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%	
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%	
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt (**)	04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%	
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế (**)	04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	0%	0%	100%	100%	

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

(**) 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:

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
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%
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.

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

TÊN CÔNG TY	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
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%	49%	49%	49%
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%
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%
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%

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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỤC 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 MỤC 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.

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

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.

cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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, 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.

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.

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

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 DỒ 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 khế 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.

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.

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

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:

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 DỒ 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

duyet) 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 khế 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.

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.

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.

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 chi 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.

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.



4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
Tiền mặt	430.745.738	729.746.268
Tiền gửi ngân hàng	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
TỔNG CỘNG	9.870.899.708	545.243.738.078

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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
TỔNG CỘNG	35.895.752.037	55.423.055.645

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	GIÁ GỐC	TẠI 31/12/2021 GIÁ TRỊ HỢP LÝ	DỰ PHÒNG	GIÁ GỐC	TẠI 01/01/2021 GIÁ TRỊ HỢP LÝ	DỰ PHÒNG
Tổng giá trị cổ phiếu	275.789.000.000	(**)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (*)	275.789.000.000	(**)	-	-	-	-
TỔNG 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 sổ của khoản đầu tư này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6.2 ĐẦU TƯ NẮM 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).

6.3 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	GIÁ GỐC	TẠI 31/12/2021 PHẦN CHIA LÃI/LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT	GIÁ TRỊ THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU	GIÁ GỐC	TẠI 01/01/2021 PHẦN CHIA LÃI/LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT	GIÁ TRỊ THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU
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
TỔNG 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:

	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
Giá gốc đầu tư					
Tại 01/01/2025	24.772.623.055	43.270.650.530	5.016.947.142	170.416.805.000	243.477.025.727
Tại 31/12/2025	24.772.623.055	43.270.650.530	5.016.947.142	170.416.805.000	243.477.025.727
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Tại 01/01/2025	(15.647.236.006)	(1.353.930.813)	4.678.847.999	1.667.146.563	(10.655.172.257)
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(1.570.441.224)	(3.705.628.497)	4.944.278.636	668.057.567	336.266.482
Tại 31/12/2025	(17.217.677.230)	(5.059.559.310)	9.623.126.635	2.335.204.130	(10.318.905.775)
Giá trị còn lại					
Tại 01/01/2025	9.125.387.049	41.916.719.717	9.695.795.141	172.083.951.563	232.821.853.470
Tại 31/12/2025	7.554.945.825	38.211.091.220	14.640.073.777	172.752.009.130	233.158.119.952

6.4 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

VND

	TỶ LỆ SỞ HỮU %	TẠI 31/12/2025		TỶ LỆ SỞ HỮU %	TẠI 01/01/2025	
		GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG		GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG
Đầu tư vào công ty khác		483.619.396.240	(2.037.679.783)		156.956.017.810	(2.037.679.783)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất	17,90%	112.621.000.000		17,90%	112.621.000.000	
Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận (viii)	14,20%	35.463.176.175	-	14,20%	35.463.176.175	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	4,19%	6.712.351.852	-	4,19%	6.712.351.852	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	3,39%	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39%	2.037.679.783	(2.037.679.783)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	7,10%	326.663.378.430	-	0,00%	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Bía Sài Gòn Nam Trung Bộ	0,20%	121.810.000	-	0,20%	121.810.000	-
TỔNG CỘNG		483.619.396.240	(2.037.679.783)	-	156.956.017.810	(2.037.679.783)

(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.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
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 ngắn hạn khác	44.744.972.677	(1.493.671.354)	67.438.116.664	(1.326.960.350)
b) Dài hạn	-	-	-	-
TỔNG 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. Tới 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

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
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)
TỔNG 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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
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	-
TỔNG 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 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 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 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.

10. PHẢI THU KHÁC

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
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	-
TỔNG 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 Đám 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 Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan ký ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Phụ lục số 01 ký ngày 27 tháng 6 năm 2025 để nhận chuyển nhượng 459.600 cổ phần, tương đương với 4,64% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình.

(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

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
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	-
TỔNG CỘNG	9.187.220.546	-	7.547.125.004	-

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

NGUYÊN GIÁ							TỔNG CỘNG
	NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN	THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ	TSCĐ HH KHÁC		
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 hết chế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 1.377.736.435.396 đồng.



13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

		VND
	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	TỔNG CỘNG
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 CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM MÁY TÍNH	KHÁC	TỔNG CỘNG
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
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	(190.000.000)	-	(190.000.000)
Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2)	17.310.200.000	-	-	17.310.200.000
Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4)	(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

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

		VND
	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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 Đối Dũng Anh - Đối Mộng Mơ - Thung lũng tình yêu (I)	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
TỔNG CỘNG	485.942.820.366	412.037.903.998

(I) Chi tiết dự án:

- Tên Dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Đối 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: Đối 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/UB-ND-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.

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	TẠI 31/12/2025	GIẢM DO GIẢI THỂ	PHÂN BỐ	TẠI 01/01/2025
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
TỔNG CỘNG	1.542.959.035	(188.527.993)	(693.131.296)	2.424.618.324

VND

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
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
TỔNG 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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
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
TỔNG 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 NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	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
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
TỔNG CỘNG	85.227.109	90.142.028.972	107.649.614.608	78.675.588.376	34.630.950	63.478.767.366

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

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

VND

	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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
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
TỔNG 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 Đôi 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.



23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	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
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
TỔNG 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

23.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

(VND)

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	KỶ 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 cửa 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%	Tín 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 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
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 đáo hạn quy định theo từng khế 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 đáo hạn quy định theo từng khế 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 đáo hạn quy định theo từng khế 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 Đăng 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 đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7% - 8%	Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty 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 đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	7,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	482.844.101.221	395.609.942.832				

23.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	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%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam						
Khoản vay 1	7.979.000.000	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%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh						
Khoản vay 1	48.500.000.000	3.000.000.000	Từ ngày 17 tháng 2 năm 2026 tới ngày 3 tháng 11 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	9% - 10,5%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
Khoản vay 2	6.400.000.000	-	Ngày 14 tháng 04 năm 2026	Bổ sung vốn lưu động	9,0%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú						
Khoản vay 1	11.150.000.000	16.480.000.000		Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
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%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình						
Khoản vay 1	26.823.782.200	7.279.782.200		Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
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%	Tín chấp
Khoản vay 3	3.613.000.000	427.000.000		Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín chấp
Khoản vay 2	295.000.000	-		Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt						
Khoản vay 1	6.000.000.000	6.000.000.000	Ngày 29/12/2025	sung vốn lưu động	7,0%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương						
vay 1	-	14.200.000.000		Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12,0%	Tín 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%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	269.296.940.780	99.136.782.200				



23.3 VAY NGÂN HÀNG DÀI HẠN

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	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
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 Dốc Lết	8,8%-10,4%	Dự án Dốc Lết
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình						
Khoản vay 1	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 Dối 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 Tình Yêu	10,0%	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 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 Biển kiểm soát Số 86C-188.63
TỔNG CỘNG	1.250.942.485.965	1.214.724.557.212				
Trong đó: Vay dài hạn Vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm 1.112.043.825.515 138.898.660.450	Số đầu năm 1.107.342.076.894 107.382.480.318				

23.4 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	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%	Tín chấp
Khoản vay 2	4.000.000.000	4.000.000.000		Bổ sung vốn lưu động	9,05%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình						
vay 1	5.250.000.000	-	12 tháng kể từ ngày nhận nợ	Tài trợ vốn lưu động	9,5%	Tín 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%	Tín 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%	Tín 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%	Tín 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%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	132.581.000.000	111.846.104.808				

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 THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	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	Thuê Thang máy Mitsubishi Electric Nexiez-Mr P1, P2	8.0%	Tín chấp

23.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

TỔ CHỨC SẮP XẾP PHÁT HÀNH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	KỲ HẠN TRẢ GỐC	MỤC ĐÍCH	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		Bổ sung vốn lưu động	9,05%	
Trái phiếu 2						
Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2025	Trà 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				

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

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 VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT	TỔNG CỘNG
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	-	-	-	-	-	-	3.327.542.430	66.533.126	3.394.075.556
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 nay	-	-	-	-	-	-	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

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	TỶ LỆ	GIÁ TRỊ	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%
Tổng 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

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
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

VND

	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

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
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	-
Tổng cộng	759.158.087.133	709.448.759.825

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	NĂM 2025	NĂM 2024
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	-
Tổng cộng	519.915.873.147	507.180.609.743

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

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	NĂM 2025	NĂM 2024
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	-
Tổng cộng	178.818.313.157	291.745.988.328

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	NĂM 2025	NĂM 2024
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
Tổng cộng	241.992.025.481	311.997.468.069



29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	NĂM 2025	NĂM 2024
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
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	11.873.902.942	12.066.596.488
Doanh thu hoạt động khác	130.442.436	169.281.641
Chi phí nhân viên quản lý	8.296.259.113	10.539.159.008
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9.758.818.821	13.865.212.472
Chi phí dự phòng	16.784.875.150	10.841.503.277

30. THU NHẬP KHÁC

	NĂM 2025	NĂM 2024
- 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
Tổng cộng	880.616.442	6.288.134.993

31. CHI PHÍ KHÁC

	NĂM 2025	NĂM 2024
- 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
Tổng cộng	8.582.375.033	10.882.615.271

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	NĂM 2025	NĂM 2024
- 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
Tổng 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	NĂM 2024
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
Tổng cộng	31.195.421.398	37.838.762.939

33.2 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	NĂM 2025	NĂM 2024
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 HOÀN LẠI

	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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 thu nhập hoãn lại	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 HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
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 liên kết	3.058.010.045	25.812.270.595
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải trả	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

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:

	VND	
	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:

TÊN	MỐI QUAN HỆ
Công ty TNHH Du lịch TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn

TÊN	MỐI QUAN HỆ
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30 tháng 09 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 06 năm 2025)
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Giám đốc Tài chính đến ngày 07/02/2026
Ông Bùi Tấn Khải	Kế toán trưởng

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

Giao dịch các bên liên quan:

	NĂM 2025	NĂM 2024
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	-
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	-

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

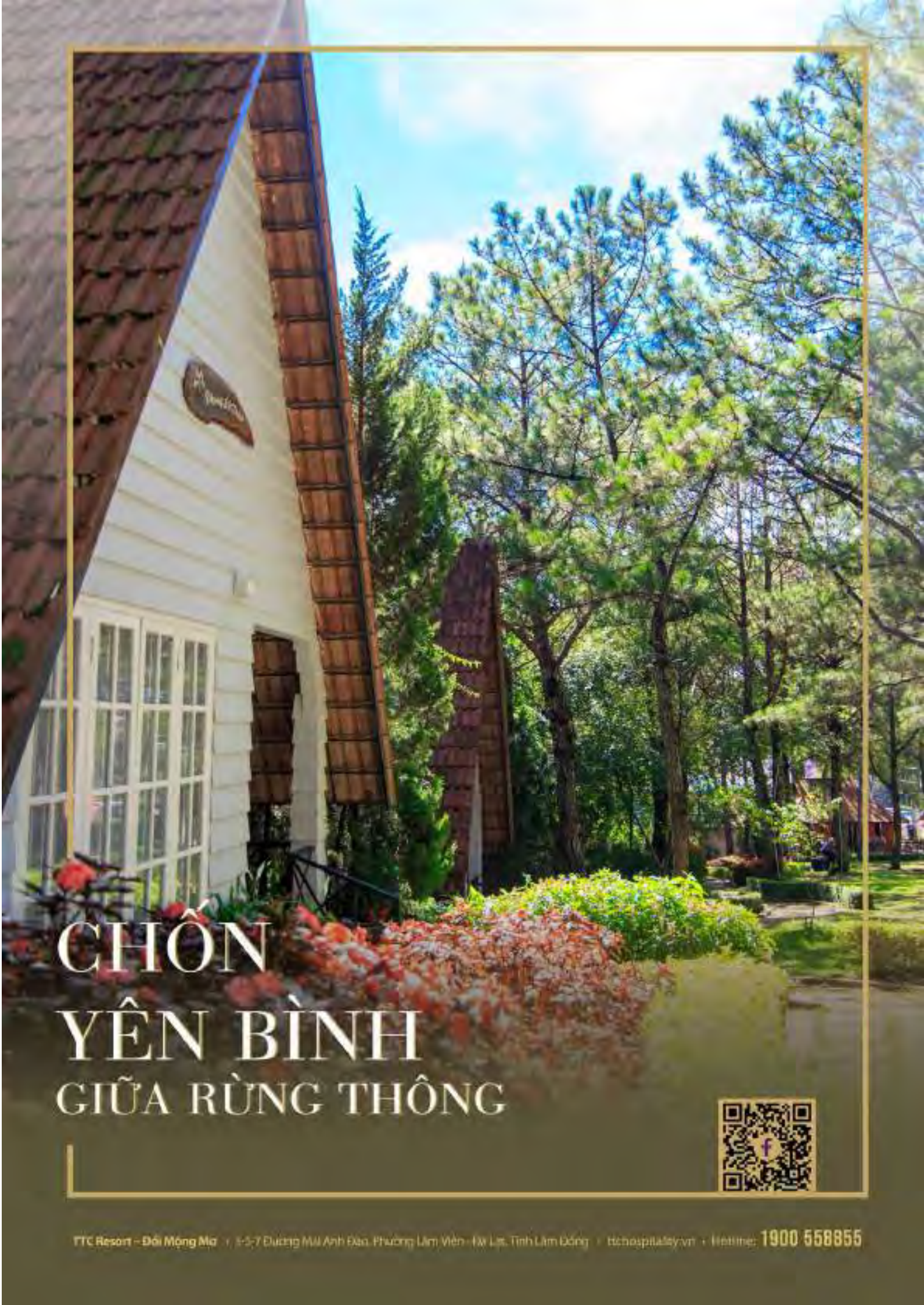
Giao dịch các bên liên quan:

	NĂM 2025	NĂM 2024
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
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	-

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

Giao dịch các bên liên quan:

	NĂM 2025	NĂM 2024
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	-
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		
Cung cấp dịch vụ	150.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	20.498.313	-



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

Số dư bên liên quan:

		VND	
BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	31/12/2025	01/01/2025
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		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
Trả trước cho người bán ngắn hạn		221.822.540.914	115.656.546.347
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	50.522.991.042	51.159.502.208
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	63.706.806.389	26.849.019.327
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ	28.897.777.778	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	5.951.810.931	9.977.508.492
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Cung cấp dịch vụ	37.059.343.639	5.589.756.128
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	11.138.861.135	2.080.760.192
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	24.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Cung cấp 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

		VND	
BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	31/12/2025	01/01/2025
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	-
Người mua trả tiền trước 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	-

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

Số dư bên liên quan:

		VND	
BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	31/12/2025	01/01/2025
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
Vay ngắn hạn		335.854.782.200	99.136.782.200
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

		VND	
BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	31/12/2025	01/01/2025
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	111.846.104.808
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	-	33.126.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	-	21.950.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	13.800.000.000	21.100.000.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay		16.078.104.808
Trường THPT Yersin	Vay	14.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Vay	2.290.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Vay	-	500.000.000
Ông Trần Mến	Vay	15.400.472.746	92.000.000
Bà Phạm Thị Thu Hồng	Vay	5.790.000.000	-
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

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

Số dư bên liên quan:

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 CHO 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 CHO 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: VND			
TÊN	CHỨC VỤ	NĂM 2025	NĂM 2024
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 Thủy 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 Thủy	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 Viết Bản	Thành viên HĐQT		64.000.000
TỔNG CỘNG		3.885.010.241	2.513.734.545

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:

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
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
TỔNG CỘNG	1.127.556.356.992	629.484.095.051

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:

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
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	-
TỔNG CỘNG	80.240.898.000	2.832.665.545

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 DỪNG

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).

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG 2025

BÁO CÁO CỦA BAN Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ trang 07 đến trang 6060 5959 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ

3500753423

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

MÃ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU

VNG

theo Quyết định số **149/QĐ-SGDHCM** do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.

TRỤ SỞ CHÍNH

253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Tp.HCM

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 HĐQT	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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/4/2025
Bà 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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Số: 68/2026/UHYHCM-BCKT

Báo cáo kiểm toán độc lập

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

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 60605959, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN 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 CNDKHN kiểm toán số: 4710-2023-112-1

Bảng cân đối kế toán riêng

Tại ngày 31/12/2025

VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		942.814.780.097	1.146.135.003.460
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.053.494.826	524.650.209.858
Tiền	111		3.053.494.826	24.650.209.858
Các khoản tương đương tiền	112		-	500.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	108.360.640.000	12.270.739.727
Chứng khoán kinh doanh	121	7.2	108.360.640.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.1	-	12.270.739.727
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		794.141.647.249	605.349.504.898
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	89.172.529.452	21.687.549.936
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	502.538.471.959	212.291.564.090
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	50.000.000.000	87.167.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	153.954.582.192	285.428.629.972
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.523.936.354)	(1.225.239.100)
Hàng tồn kho	140	12	1.217.176.026	1.236.458.652
Hàng tồn kho	141		1.217.176.026	1.236.458.652
Tài sản ngắn hạn khác	150		36.041.821.996	2.628.090.325
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	589.079.888	482.891.970
Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.452.742.108	2.145.198.355
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.743.066.894.249	1.727.434.874.733
Các khoản phải thu dài hạn	210		115.840.423.405	278.639.722.161
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	79.383.000.000	89.433.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	11	36.457.423.405	189.206.722.161

Bảng cân đối kế toán riêng

Tại ngày 31/12/2025

VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
Tài sản cố định	220		133.713.180.274	126.879.422.512
Tài sản cố định hữu hình	221	13	104.930.666.173	96.295.348.301
- Nguyên giá	222		195.902.059.157	180.757.611.312
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(90.971.392.984)	(84.462.263.011)
Tài sản cố định vô hình	227	14	28.782.514.101	30.584.074.211
- Nguyên giá	228		46.869.935.812	46.780.235.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(18.087.421.711)	(16.196.161.601)
Tài sản dở dang dài hạn	240	15	388.888.889	1.883.836.725
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		388.888.889	1.883.836.725
Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	1.487.073.697.326	1.315.503.124.613
Đầu tư vào công ty con	251	7.3	1.218.305.809.312	1.229.266.809.312
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	7.3	64.734.954.724	64.734.954.724
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7.3	222.789.041.605	36.669.471.175
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	7.3	(19.256.108.315)	(15.668.110.598)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7.1	500.000.000	500.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		6.050.704.355	4.528.768.722
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	4.918.834.913	3.405.657.417
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	33	1.131.869.442	1.123.111.305
TỔNG TÀI SẢN	270		2.685.881.674.346	2.873.569.878.193

Bảng cân đối kế toán riêng

Tại ngày 31/12/2025

VND

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

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

Người lập biểu



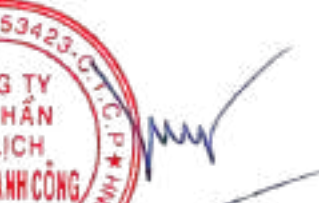
Nguyễn Thị Lan Phương

Kế toán trưởng



Bùi Tấn Khải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quốc Việt



SEPARATE INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 25	311.896.363.839	328.334.829.417
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10	311.896.363.839	328.334.829.417
Giá vốn hàng bán	11 26	211.352.951.158	225.654.539.971
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20	100.543.412.681	102.680.289.446
Doanh thu hoạt động tài chính	21 27	110.719.647.627	85.988.995.633
Chi phí tài chính	22 28	105.701.888.241	120.999.071.295
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	97.223.750.582	102.528.974.770
Chi phí bán hàng	25 29	13.375.381.542	16.021.610.872
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 29	29.961.686.099	36.039.993.806
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	25 29	46.844.298.462	47.481.752.886
Thu nhập khác	31 30	324.925.795	2.190.683.167
Chi phí khác	32 31	2.772.580.666	1.666.596.757
Lợi nhuận khác	40	(2.447.654.871)	524.086.410
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	59.776.449.555	16.132.695.516
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51 33	19.244.829.866	12.249.558.942
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52 34	(8.758.137)	(168.824.239)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	40.540.377.826	4.051.960.813

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 riêng

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

VND

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ THUYẾT MINH	NĂM 2025	NĂM 2024
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	33	1.009.635.973.367	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.359.646.203.635)	(494.553.792.443)
Tiền thu từ đi vay	35	-	1.059.751.813.596
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(350.010.230.268)	565.198.021.153
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(521.603.238.670)	464.568.828.237
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	524.650.209.858
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	6.523.638	4.574.035
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	3.053.494.826
			524.650.209.858

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



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 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU VNG** theo Quyết định số 149/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.

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**.

TRỤ SỞ CHÍNH

Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
1900 55 88 55 | ttchospitality.vn

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

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



Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày



Kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống;



Cung cấp 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**

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

TÊN CHI NHÁNH	HOẠT ĐỘNG CHÍNH	ĐỊA CHỈ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách sạn TTC	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lễ hành; Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài	Số 2, Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Lâm Đồng	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lễ hành	Số 4, Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - Trung tâm lễ hành	Kinh doanh lễ hành	Số 512, Lý Thường Kiệt Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận - Trung tâm lễ hành	Kinh doanh lễ hành	Số 1, Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bến Tre - Trung tâm lễ hành	Tạm ngưng hoạt động	Số 500A4, Đại lộ Đồng Khởi, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận - Trung tâm lễ hành	Kinh doanh lễ hành	Số 1, Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Tiền Giang - Trung tâm lễ hành	Tạm ngưng hoạt động	Số 8, Đường 30/4, Phường Mỹ Tho, Tỉnh Đồng Tháp
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Quảng Nam	Tạm ngưng hoạt động	Số 87, Đường Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Số 03 - 05 - 07 đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%
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%
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%
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú	100%	100%	100%	100%
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 TTCThành Thành Công, thông qua về việc tách Công ty TNHH Du lịch TTC (“Du lịch TTC”). Theo đó, Du lịch TTC đã thực hiện tách Công ty TNHH Du lịch TTC để thành lập Công ty TNHH Giặt ủi Bình Thuận (“Giặt ủi Bình Thuận”) và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận (“Sơn Hải Bình Thuận”) với vốn điều lệ lần lượt là 4.050.000.000 đồng và 4.550.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Du lịch TTC theo đó giảm từ 510 tỷ đồng xuống còn 501,4 tỷ đồng. Ngày 24/12/2025, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công thông qua chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Giặt ủi Bình Thuận và Sơn Hải Bình Thuận.

(**) 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:

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
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%
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	Los Angeles, Bang California, Hoa Kỳ	Hỗ trợ du lịch	0%	0%	100%	100%

(***) Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Học Lan đã hoàn tất thủ tục giải thể ở Mỹ ngày 20/12/2022 và đóng của ngày 31/12/2022.

Vào ngày 13/02/2025, Bộ Kế hoạch và Đầu tư ở Việt Nam đã phê duyệt chấm dứt hiệu lực Giấy đăng ký đầu tư ra nước ngoài theo Quyết định số 401/QĐ-BKHĐT.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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
Công ty Cổ phần Du lịch Vínagolf 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%
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:

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
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%
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%

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

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

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

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

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

4.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao. Các khoản có khả

năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

4.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

4.7 HÀNG TỔN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

4.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

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

4.10 THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

4.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

4.12 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

4.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

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

4.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.17 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn

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

4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế khác

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

4.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- ▶ Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- ▶ Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- ▶ Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

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



CHU ĐÁO TRONG TỪNG DỊCH VỤ



5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

7.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	TẠI 31/12/2021		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG
Ngắn hạn	-	-	12,270,739,727	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	12,270,739,727	-
Dài hạn	500.000.000	-	500,000,000	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	500.000.000	-	500,000,000	-
TỔNG CỘNG	500.000.000	-	12,770,739,727	-

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

7.2 CHỨNG KHOÁN

VND						
	TẠI 31/12/2025			TẠI 01/01/2025		
	GIÁ GỐC	GIÁ TRỊ HỢP LÝ	DỰ PHÒNG	GIÁ GỐC	GIÁ TRỊ HỢP LÝ	DỰ PHÒNG
Tổng giá trị cổ phiếu	108.360.640.000	108.360.640.000	-	-	-	-
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	108.360.640.000	108.360.640.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	108.360.640.000	108.360.640.000	-	-	-	-

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

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

7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
Ngắn hạn	502.538.471.959	-	212.291.564.090	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	190.379.081.834	-	69.440.787.924	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	46.018.991.042	-	46.743.643.512	-
Công ty TNHH Du lịch TTC	133.027.877.079	-	40.217.177.834	-
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	58.572.750.649	-	26.849.019.327	-
Công ty Cổ phần Đồng Thuận	35.939.343.639	-	5.589.756.128	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	27.777.777.778	-	20.000.000.000	-
Các đối tượng khác	10.822.649.938	-	3.451.179.365	-
Dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	502.538.471.959	-	212.291.564.090	-

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

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG	GIÁ TRỊ	DỰ PHÒNG
Ngắn hạn	50.000.000.000	-	87.167.000.000	-
Bà Triệu Phi Yến (1)	16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (2)	11.800.000.000	-	58.594.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (3)	10.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (4)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Khác	1.000.000.000	-	2.073.000.000	-
Dài hạn	79.383.000.000	-	89.433.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch TTC	47.433.000.000	-	47.433.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	-	42.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	129.383.000.000	-	176.600.000.000	-

(1) Là khoản Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho Bà Triệu Phi Yến vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 0206/0905/2020 và phụ lục số 05, số tiền cho vay là 16.500.000.000 đồng và lãi suất là 10,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần của Bà Triệu Phi Yến sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 338/2020/HĐ-TTCT ngày 01/09/2020 và Phụ lục Số 0127,0228/02/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 30.000.000.000 đồng với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay đến ngày 14/11/2026.

(3) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 239/2024/HĐCV/TTCLĐ-TTCT ngày 29/12/2024 và Phụ lục Số 0120,2102/2202/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 50.000.000.000 đồng với lãi suất là 9.5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/12/2026.

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

+ Hợp đồng cho vay số 214/HĐ/TTCT ký ngày 02/11/2022 và phụ lục 054 Ký ngày 31/12/20254, tổng hạn mức là 2.000.000.000 đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 217/HĐCV/2022 ký ngày 04/11/2022, Phụ lục số 01PL,02PL,03PL/01/HĐCV/202105 ngày 05/05/2025, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 5.000.000.0000 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 10/2024/HDDV/THV-TTCT/2024 ký ngày 05/08/2024 và phụ lục số 01 ký ngày 05/05/2025, hạn mức là 3.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay theo từng phụ lục hợp đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 đồng.

11. PHẢI THU KHÁC

VND

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

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

(i) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 531/2019/HĐHTKD/TTCTĐT ký ngày 12/12/2019 và theo Phụ lục Số 1003/2023 ký ngày 10/3/2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận để hoàn thiện việc xây dựng Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.

Theo đó, Công ty đã góp 34.750.000.000 VND và sẽ được hưởng 40% tổng doanh thu hàng tháng của Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.

12. HÀNG TỒN KHO

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG	GIÁ GỐC	DỰ PHÒNG
Nguyên liệu, vật liệu	1.034.394.595	-	974.812.497	-
Công cụ, dụng cụ	98.281.082	-	134.034.505	-
Hàng hóa	84.500.349	-	127.611.650	-
TỔNG CỘNG	1.217.176.026	-	1.236.458.652	-



VND						
NGUYÊN GIÁ	NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN	DỤNG CỤ QUẢN LÝ THIẾT BỊ	TSCĐ HH KHÁC	TỔNG CỘNG
Tại 01/01/2025	150.102.115.585	18.834.700.079	5.801.956.749	2.191.171.487	3.827.667.412	180.757.611.312
Mua trong năm	13.373.325.126	473.767.919	1.352.354.800	-	-	15.199.447.845
Thanh lý, nhượng bán	-	(55.000.000)	-	-	-	(55.000.000)
Tại 31/12/2025	163.475.440.711	19.253.467.998	7.154.311.549	2.191.171.487	3.827.667.412	195.902.059.157
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2025	(65.745.752.263)	(11.069.238.665)	(4.550.273.358)	(1.940.706.469)	(1.156.292.256)	(84.462.263.011)
Khấu hao trong năm	(4.188.139.840)	(1.677.297.525)	(425.339.313)	(66.050.535)	(207.302.760)	(6.564.129.973)
Thanh lý, nhượng bán	-	55.000.000	-	-	-	55.000.000
Tại 31/12/2025	(69.933.892.103)	(12.691.536.190)	(4.975.612.671)	(2.006.757.004)	(1.363.595.016)	(90.971.392.984)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	84.356.363.322	7.765.461.414	1.251.683.391	250.465.018	2.671.375.156	96.295.348.301
Tại 31/12/2025	93.541.548.608	6.561.931.808	2.178.698.878	184.414.483	2.464.072.396	104.930.666.173

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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND				
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM MÁY TÍNH	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá:				
Tại 01/01/2025	38.892.426.817	7.139.500.000	748.308.995	46.780.235.812
Mua trong năm	-	89.700.000	-	89.700.000
Tại 31/12/2025	38.892.426.817	7.229.200.000	748.308.995	46.869.935.812
GIÁ TRỊ HAO MÒN				
Tại 01/01/2025	(13.933.063.211)	(1.614.855.811)	(648.242.579)	(16.196.161.601)
Khấu hao trong năm	(995.057.676)	(891.841.994)	(4.360.440)	(1.891.260.110)
Tại 31/12/2025	(14.928.120.887)	(2.506.697.805)	(652.603.019)	(18.087.421.711)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2025	24.959.363.606	5.524.644.189	100.066.416	30.584.074.211
Tại 31/12/2025	23.964.305.930	4.722.502.195	95.705.976	28.782.514.101
Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 611.006.268 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 611.006.268 đồng).				

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

VND				
	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	GIÁ TRỊ CÓ THỂ THU HỒI	GIÁ GỐC	GIÁ TRỊ CÓ THỂ THU HỒI
Dự án Khu vui chơi Phú Quốc	-	-	1.470.947.836	1.470.947.836
Dự án Khu phức hợp TTC Gia Lai	388.888.889	388.888.889	388.888.889	388.888.889
Khác	-	-	24.000.000	24.000.000
TỔNG CỘNG	388.888.889	388.888.889	1.883.836.725	1.883.836.725

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

VND				
	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ	GIÁ GỐC	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	8.521.060.376	8.521.060.376	41.024.607.479	41.024.607.479
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	-	-	9.250.000.000	9.250.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-	5.334.220.000	5.334.220.000
Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Suối Nguồn	3.469.942.847	3.469.942.847	9.454.335.443	9.454.335.443
Công ty Cổ phần Giải pháp và Tích hợp hệ thống Sunshine	866.547.410	866.547.410	-	-
Phải trả các đối tượng khác	4.184.570.119	4.184.570.119	16.986.052.036	16.986.052.036
Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	8.521.060.376	8.521.060.376	41.024.607.479	41.024.607.479

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VND

	TẠI 31/12/2025		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ GỐC	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ	GIÁ GỐC	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
Ngắn hạn	202.740.385.696	202.740.385.696	82.848.367.309	82.848.367.309
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	81.698.550.080	81.698.550.080	32.535.988.663	32.535.988.663
Công ty TNHH Du lịch TTC	38.642.436.226	38.642.436.226	-	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	7.365.337.000	7.365.337.000	12.927.301.370	12.927.301.370
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	5.664.522.000	5.664.522.000	10.309.726.027	10.309.726.027
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	5.217.659.622	5.217.659.622	9.550.841.110	9.550.841.110
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	14.982.763.910	14.982.763.910	9.423.535.745	9.423.535.745
Các khoản người mua trả tiền trước khác	49.169.116.858	49.169.116.858	8.100.974.394	8.100.974.394
Dài hạn	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	202.740.385.696	202.740.385.696	82.848.367.309	82.848.367.309

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

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

VND

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

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

19. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	TẠI 31/12/2025	TẠI 01/01/2025
Ngắn hạn	42.998.162.155	31.573.969.371
Kinh phí công đoàn	968.382.218	787.245.333
Nhận ký quỹ, ký cược	780.000.000	1.200.000.000
Phải trả tiền Cổ tức	238.998.150	238.998.150
Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.646.982.212	29.347.725.888
<i>Phải trả chi phí lãi vay</i>	<i>31.146.835.181</i>	<i>25.588.696.387</i>
<i>Thu hộ</i>	<i>5.607.643.285</i>	<i>2.140.180.986</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>3.892.503.746</i>	<i>1.618.848.515</i>
Phải trả các khoản BHXH, BHYT, BHTN	363.799.575	-
Dài hạn	59.487.404.716	61.635.884.716
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.418.000.000	3.366.480.000
Phải trả Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt giá trị còn lại tài sản bàn giao từ công ty con 100% vốn cho công ty mẹ	11.919.404.716	11.919.404.716
Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (*)	7.990.800.000	4.721.180.000
TỔNG CỘNG	102.485.566.871	93.209.854.087

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

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



20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	TẠI 31/12/2025			TRONG NĂM		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ		TĂNG	GIẢM	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	482.952.244.554	482.952.244.554		964.791.132.863	1.313.318.563.650	831.479.675.341	831.479.675.341
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.1)	264.583.557.806	264.583.557.806		487.429.975.164	455.071.532.856	232.225.115.498	232.225.115.498
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Nguyễn Văn Trỗi	99.871.898.108	99.871.898.108		120.563.619.931	100.615.450.797	79.923.728.974	79.923.728.974
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk	89.996.025.994	89.996.025.994		183.511.110.181	183.124.075.124	89.608.990.937	89.608.990.937
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1 TPHCM	39.862.816.679	39.862.816.679		81.669.399.257	71.701.955.521	29.895.372.943	29.895.372.943
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV) - CN Gia Định	34.852.817.025	34.852.817.025		101.685.845.795	99.630.051.414	32.797.022.644	32.797.022.644
Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.2)	208.702.782.200	208.702.782.200		466.543.000.000	319.500.000.000	61.659.782.200	61.659.782.200
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	4.210.000.000	4.210.000.000		2.400.000.000	2.000.000.000	3.810.000.000	3.810.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	7.979.000.000	7.979.000.000		13.300.000.000	5.321.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	5.000.000.000	5.000.000.000		5.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	15.700.000.000	15.700.000.000		44.500.000.000	35.800.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	48.500.000.000	48.500.000.000		70.500.000.000	25.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	2.000.000.000	2.000.000.000		2.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	64.390.000.000	64.390.000.000		102.000.000.000	42.500.000.000	4.890.000.000	4.890.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	20.550.000.000	20.550.000.000		20.550.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	-		158.763.000.000	163.763.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	-	-		5.530.000.000	5.530.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	11.150.000.000	11.150.000.000		10.870.000.000	16.200.000.000	16.480.000.000	16.480.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	26.823.782.200	26.823.782.200		26.730.000.000	7.186.000.000	7.279.782.200	7.279.782.200
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	2.400.000.000	2.400.000.000		4.400.000.000	2.000.000.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	-		-	14.200.000.000	14.200.000.000	14.200.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh 20.3)	6.362.158.580	6.362.158.580		6.362.158.580	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	3.303.745.968	3.303.745.968		4.455.999.119	538.747.030.794	537.594.777.643	537.594.777.643
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4)	3.303.745.968	3.303.745.968		4.455.999.119	5.866.832.944	4.714.579.793	4.714.579.793
Vay cá nhân	-	-		-	32.944.147.637	32.944.147.637	32.944.147.637
Trái phiếu đến hạn trả	-	-		-	499.936.050.213	499.936.050.213	499.936.050.213

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

VND

	TẠI 31/12/2025			TRONG NĂM		TẠI 01/01/2025	
	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ		TĂNG	GIẢM	GIÁ TRỊ	SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ
b) Các khoản Vay dài hạn	534.301.476.492	534.301.476.492		49.300.839.622	50.783.639.104	535.784.275.973	535.784.275.973
Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4)	9.234.679.878	9.234.679.878		9.578.833.923	4.676.493.196	4.332.339.151	4.332.339.151
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk	9.234.679.878	9.234.679.878		9.578.833.923	4.676.493.196	4.332.339.151	4.332.339.151
Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.5)	-	-		-	33.678.104.808	33.678.104.808	33.678.104.808
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	-	-		-	12.078.104.808	12.078.104.808	12.078.104.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	-		-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	-		-	21.100.000.000	21.100.000.000	21.100.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh 20.6)	29.998.440.453	29.998.440.453		23.388.535.380	-	6.609.905.073	6.609.905.073
Trái phiếu thường (Thuyết minh 20.7)	495.068.356.160	495.068.356.160		16.333.470.319	12.429.041.100	491.163.926.941	491.163.926.941
TỔNG CỘNG	1.017.253.721.046	1.017.253.721.046		1.014.091.972.485	1.364.102.202.754	1.367.263.951.314	1.367.263.951.314

20.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	MỤC ĐÍCH	LÃI SUẤT (%/ NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi					
Khoản vay 1	99.871.898.108	79.923.728.974	Bổ sung vốn kinh doanh	6,7%	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk					
Khoản vay 1	89.996.025.994	89.608.990.937	Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026	7,7% - 8,7%	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định					
Khoản vay 1	34.852.817.025	32.797.022.644	Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, LC, thẻ tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh, không cho vay đầu tư tài chính và đầu tư kinh doanh bất động sản.	7% - 7,8%	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	39.862.816.679	29.895.372.943	Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh	7% - 8%	Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC")
TỔNG CỘNG	264.583.557.806	232.225.115.498			

20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	MỤC ĐÍCH	LÃI SUẤT (%/ NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC					
Khoản vay 1	4.210.000.000	3.810.000.000	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam					
Khoản vay 1	7.979.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,6%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu					
Khoản vay 1	5.000.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	10,8%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công					
Khoản vay 1	15.700.000.000	7.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	8% - 9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh					
Khoản vay 1	48.500.000.000	3.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9% - 10,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội					
Khoản vay 1	2.000.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	8,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công					
Khoản vay 1	64.390.000.000	4.890.000.000	Bổ sung vốn lưu động	8% - 10,5%	Tín chấp

20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	MỤC ĐÍCH	LÃI SUẤT (%/ NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín					
Khoản vay 1	20.550.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,5% - 10%	Tín chấp
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng					
Khoản vay 1	-	5.000.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú					
Khoản vay 1	11.150.000.000	16.480.000.000	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình					
Khoản vay 1	26.823.782.200	7.279.782.200	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC					
Khoản vay 1	2.400.000.000	-	Bổ sung vốn lưu động	9,5%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương					
Khoản vay 1	-	14.200.000.000	Tài trợ vốn lưu động trong kỳ	12,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	208.702.782.200	61.659.782.200			

20.3 VAY CÁ NHÂN NGẮN HẠN

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

20.4 VAY BÊN NGÂN HÀNG DÀI HẠN

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	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	Sửa chữa Khách sạn Cần Thơ, Nhà hàng nướng	8,2% - 10,8%	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
TỔNG CỘNG	12.538.425.846	9.046.918.944			

20.5 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

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

BÊN LIÊN QUAN	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	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	10,0%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công					
Khoản vay 1	-	500.000.000	Bổ sung vốn lưu động	10,0%	Tín chấp
Bà Nguyễn Thị Tích Hương					
Khoản vay 1	-	21.100.000.000	Bổ sung vốn lưu động	10,8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	-	33.678.104.808			

20.6 VAY CÁ NHÂN DÀI HẠN

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

20.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

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

TỔ CHỨC SẮP XẾP	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU KỲ	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	Trả nợ vay, cấp khoản vay cho công ty con, công ty liên kết	12,28%	Bất động sản và động sản, quyền tài sản và tiền gửi có kỳ hạn của Công ty DL TTC; phần vốn góp tại DL TTC; Quyền tài sản Trung lông tình yêu.
Chi phí phát hành trái phiếu	-	63.949.787			
Trái phiếu 2					
Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000	Trả nợ vay	10,983% - 11,033%	Bất động sản và động sản, quyền tài sản của Công ty và phần vốn góp tại DLTC; Bất động sản DLTC
Chi phí phát hành trái phiếu	4.931.643.839	8.836.073.059			
TỔNG CỘNG	495.068.356.161	991.099.977.154			

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND

KHOẢN MỤC	VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
01/01/2024	972.766.080.000	106.459.866.414	6.719.655.738	128.179.117.060	1.214.124.719.212
Lãi trong năm trước	-	-	-	051.960.813	4.051.960.813
31/12/2024	972.766.080.000	106.459.866.414	6.719.655.738	132.231.077.873	1.218.176.680.025
Tại 01/01/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	6.719.655.738	132.231.077.873	1.218.176.680.025
Lãi trong năm nay	-	-	-	40.540.377.826	40.540.377.826
Tại 31/12/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	6.719.655.738	172.771.455.699	1.258.717.057.851

24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

VND

	TỶ LỆ SỞ HỮU	31/12/2025	TỶ LỆ SỞ HỮU	01/01/2025
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	30,36%	295.324.250.000	30,36%	295.324.250.000
Công ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín	21,72%	211.327.190.000	21,72%	211.327.190.000
Công ty CP KCN Thành Thành Công	18,34%	178.450.100.000	18,34%	178.450.100.000
Cổ đông khác	29,57%	287.664.540.000	29,57%	287.664.540.000
Tổng cộng	100,00%	972.766.080.000	100,00%	972.766.080.000

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

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	972.766.080.000	
Vốn góp đầu năm	972.766.080.000	972.766.080.000
Vốn góp cuối năm	972.766.080.000	972.766.080.000
Cổ tức, lợi nhuận	-	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	238.998.150	238.998.150
Cổ tức lợi nhuận còn phải trả cuối năm	238.998.150	238.998.150

24.4 CỔ PHIẾU

VND

	31/12/2025 CỔ PHIẾU	01/01/2025 CỔ PHIẾU
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	97.276.608	97.276.608
+ Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
+ Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
Doanh thu	311.896.363.839	328.334.829.417
Doanh thu của hàng hóa đã bán	16.355.641.408	31.231.580.201
Doanh thu của dịch vụ đã cung cấp	295.351.408.566	297.103.249.216
Doanh thu hoạt động khác	189.313.865	-
Tổng cộng	311.896.363.839	328.334.829.417

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	18.220.660.216	30.028.929.034
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	193.132.290.942	195.625.610.937
Tổng cộng	211.352.951.158	225.654.539.971

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

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

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

VND

	NĂM 2025	NĂM 2024
a) Các khoản chi phí bán hàng	13.375.381.542	16.021.610.872
Chi phí phát hành trái phiếu	3.312.849.905	3.381.313.481
Chi phí phát hành trái phiếu	5.501.801.885	6.044.000.000
Chi phí tư vấn chuyển nhượng khoản đầu tư	60.277.620	62.937.332
Chi phí tư vấn chuyển nhượng khoản đầu tư	1.920.175.944	1.260.345.539
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	523.812.400	1.798.147.780
Chi phí tài chính khác	2.056.463.788	3.474.866.740

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

	NĂM 2025	NĂM 2024
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	29.961.686.099	36.039.993.806
Chi phí nhân công	18.372.251.389	24.190.899.299
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.454.797.111	1.822.580.393
Chi phí dự phòng	640.778.609	42.041.882
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.549.954.028	5.724.804.769
Chi phí khác bằng tiền	2.943.904.962	4.259.667.463
Tổng cộng	43.337.067.641	36.039.993.806

30. THU NHẬP KHÁC

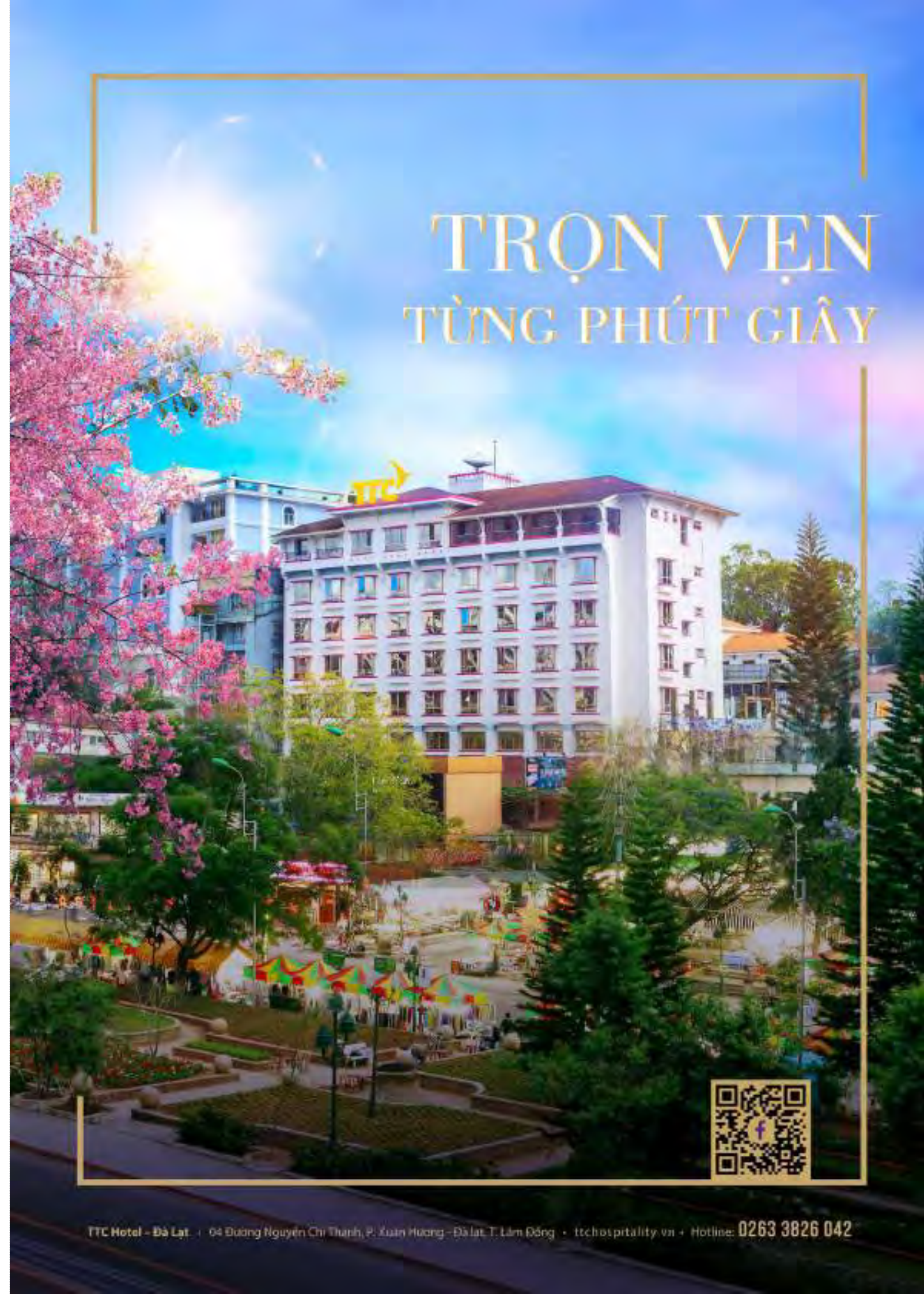
	NĂM 2025	NĂM 2024
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	23.361.139	-
Thu nhập khác	301.564.656	2.190.683.167
Tổng cộng	324.925.795	2.190.683.167

31. CHI PHÍ KHÁC

	NĂM 2025	NĂM 2024
Chi phí thanh lý tài sản	16.771.711	54.649.202
Các khoản bị phạt, truy thu	1.035.213.586	997.543.332
Chi phí khác	1.720.595.369	614.404.223
Tổng cộng	2.772.580.666	1.666.596.757

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	NĂM 2025	NĂM 2024
Chi phí nguyên vật liệu	17.428.964.962	45.164.766.120
Chi phí nhân công	73.950.254.103	45.610.831.747
Chi phí khấu hao	8.455.390.083	7.775.169.599
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.288.103.198	172.379.602.251
Chi phí dự phòng	6.549.954.028	-
Chi phí khác	10.427.716.745	6.785.774.932
Tổng cộng	251.093.952.530	277.716.144.649



33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

A. TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI

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

B. CHI PHÍ THUẾ TNDN HOẢN LẠI

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

35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ
Công ty TNHH Du lịch TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý
Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty nhận đầu tư
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/09/2025)
Ông Nguyễn Văn Học	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 26/10/2025)
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 14/7/2025)
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)
Ông Trần Mến	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)
Bà Nguyễn Thủy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025)
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025)

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

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

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

	NĂM 2025	NĂM 2024
Doanh thu hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản	7.660.089.794	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	7.660.089.794	-
Cổ tức được chia	1.460.947.866	-
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	1.460.947.866	-
Lãi cho vay	15.538.311.539	36.526.775.673
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	7.710.245.719	-
Công ty TNHH Du lịch TTC	6.360.180.510	17.716.274.152
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.100.000.003	1.813.643.844
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	227.115.070	211.904.676
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	140.660.648	-
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	109.589	12.898.517.546
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	687.656.165	3.886.435.455
Chi phí hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản	1.410.127.402	-
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	1.371.935.483	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	38.191.919	-

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

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

	NĂM 2025	NĂM 2024
Lãi cho vay	15.434.689.163	9.509.870.953
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	6.129.742.325	5.115.905.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.766.910.958	1.454.719.176
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	1.416.980.959	1.649.392.601
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	1.338.232.878	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	1.027.863.772	1.178.015.623
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	981.828.387	3.904.110
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	687.656.165	-
Công ty Cổ Phần Thành Thành Nam	543.993.860	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	406.534.243	107.934.246
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	54.712.328	-
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	38.616.850	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	21.479.452	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	20.136.986	-

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

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

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

VND

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

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

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

VND

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	33.500.000.000	70.667.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	11.800.000.000	58.594.000.000
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	10.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	1.000.000.000	2.073.000.000
<i>(*) Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 9,5% – 12%/năm</i>		
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	79.383.000.000	89.433.000.000
Công ty TNHH Du lịch TTC	47.433.000.000	47.433.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.950.000.000	42.000.000.000
<i>(**) Các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 15,06%/năm</i>		
Phải trả cho người bán ngắn hạn	3.830.974.698	7.354.281.368
Công ty TNHH Du Lịch TTC	1.295.361.604	993.710.300
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	857.077.622	850.834.206
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	551.798.966	1.114.023.491
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	550.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	292.518.045	614.736.300
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	109.565.000	919.693.995
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	84.144.250	156.268.204
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	41.247.273	2.635.579.872
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	32.571.938	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	14.040.000	12.040.000
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	2.250.000	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	400.000	24.395.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	-	33.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	177.767.152.858	68.898.192.218
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	101.091.433.366	32.535.988.663
Công ty TNHH Du Lịch TTC	38.642.436.226	-
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	14.982.763.910	9.423.535.745
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	7.365.337.000	12.927.301.370
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	7.066.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	5.217.659.622	9.550.841.110
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	1.891.348.725	1.909.525.330
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	1.510.174.009	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	-	2.551.000.000

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

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

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	27.984.755.869	14.275.223.224
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	27.258.052.098	12.401.149.740
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	726.703.771	1.874.073.484
Phải trả ngắn hạn khác	33.611.826.766	28.590.348.604
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	20.739.411.753	15.802.974.428
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	3.387.793.560	1.852.287.601
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.800.397.256	699.541.094
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	2.306.301.370	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	1.409.246.577	71.013.699
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	693.027.400	7.494.838.303
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	568.382.523	149.732.110
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	543.993.860	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	507.564.379	101.030.136
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	333.700.000	708.700.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	135.916.439	94.684.932
Công ty TNHH Du Lịch TTC	77.575.000	382.893.000
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	76.227.204	1.226.814.876
Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	20.136.986	-
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	5.510.275	4.553.425
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	4.200.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	1.285.000	1.285.000
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	1.157.184	-
Phải trả dài hạn khác	58.269.404.716	58.269.404.716
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	46.350.000.000	46.350.000.000
Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	11.919.404.716	11.919.404.716
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	1.200.000.000	-
Vay ngắn hạn	197.862.782.200	61.659.782.200
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	62.100.000.000	4.890.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	48.500.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	26.823.782.200	7.279.782.200
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	15.700.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	11.150.000.000	16.480.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	7.979.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	4.210.000.000	3.810.000.000

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

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

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	2.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	14.200.000.000
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	5.000.000.000
Vay dài hạn	10.840.000.000	33.678.104.808
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.550.000.000	12.078.104.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.290.000.000	500.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	-	21.100.000.000

Thu nhập của các thành viên chủ chốt

		VND	
TÊN	CHỨC VỤ	NĂM 2025	NĂM 2024
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.351.500.000	1.351.500.000
Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	996.488.999	77.079.545
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	897.021.243	317.155.000
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập HĐQT	192.000.000	192.000.000
Ông Nguyễn Lê Hùng	Thành viên Hội đồng Quản trị	64.000.000	192.000.000
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên Hội đồng Quản trị	64.000.000	128.000.000
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên Hội đồng Quản trị	64.000.000	128.000.000
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	64.000.000
Ông Trần Mến	Thành viên Hội đồng Quản trị	128.000.000	-
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên Hội đồng Quản trị	128.000.000	64.000.000
TỔNG CỘNG		2.482.802.414	2.513.734.545

36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

36.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

	VND	
	31/12/2025	01/01/2025
Từ 1 năm trở xuống	757.934.400	757.934.400
Trên 1 năm đến 5 năm	631.737.600	1.231.737.600
Trên 5 năm	3.553.524.000	3.711.458.400
TỔNG CỘNG	4.943.196.000	5.701.130.400

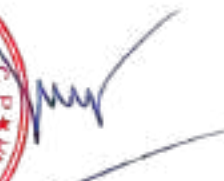
36.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 số 11950306/E67722224 của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập.

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
--	---	--







THÔNG TIN LIÊN HỆ

Thông tin liên hệ

TTC Hotel	278
TTC Resort	280
TTC Palace	281
TTC World	282

★★★★★



01

**TTC IMPERIAL
HOTEL**

08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, TP. Huế
T. 0234 3882 222
W. imperial-hotel.com.vn
FB/ imperialhotelhue1

★★★★★



02

**TTC HOTEL -
MICHELIA**

04 Pasteur, Phường Nha Trang,
Tỉnh Khánh Hòa
T. 0258 3820 820
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelmichelia

★★★★★



03

**TTC HOTEL -
CẦN THƠ**

02 Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều,
TP. Cần Thơ
T. 0292 3812 210
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelcantho

★★★★★



04

**TTC HOTEL -
NGỌC LAN**

42 Nguyễn Chí Thanh, Phường Xuân Hương
- Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
T. 0263 3838 838
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelngoclan

★★★★★



05

**TTC HOTEL -
ĐÀ LẠT**

04 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
T. 0263 3826 042
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchoteldalat

★★★★★



07

**TTC HOTEL -
PHAN THIẾT**

213 Lê Lợi, Phường Phan Thiết,
Tỉnh Lâm Đồng
T. 0252 3750 260
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelphanthiet

★★★★★

08

**TTC HOTEL -
ANGKOR**

National Road 6, Siem Reap City, Kingdom
Of Cambodia
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelangkor



★★★★

09

**TTC HOTEL -
AIRPORT**

315 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa,
TP. Hồ Chí Minh
T. 0283 8440 599
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelairport



06

**TTC HOTEL -
HỘI AN**

224 Lý Thái Tổ, Phường Hội An Đông,
TP. Đà Nẵng
T. 0235 3963 666
W. ttchospitality.vn
FB/ ttchotelhoian



10

**TTC LOTUS
HOTEL**

Ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, đặc khu Phú
Quốc, tỉnh An Giang
T. 1900 55 88 55
W. ttchospitality.vn
FB/ ttclotushotel



Cho tải thời điểm Tháng 4/2026

TTC
HOTEL



01

TTC VAN PHONG BAY RESORT

Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát,
Phường Đông, Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa
T. 0258 3534 567
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcvanphongbayresort



02

TTC RESORT - NINH THUẬN

Bãi biển Ninh Chữ, đường Yên Ninh, Phường
Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa
T. 0259 3874 047
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcrestninhthuan



03

TTC RESORT – ĐỒI MỘNG MƠ

3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên
– Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
T. 0263 3822 099
W. ttchospitality.vn
FB/ TTCDreamyHillResort



TTC RESORT



01

TTC PALACE - BÌNH THUẬN

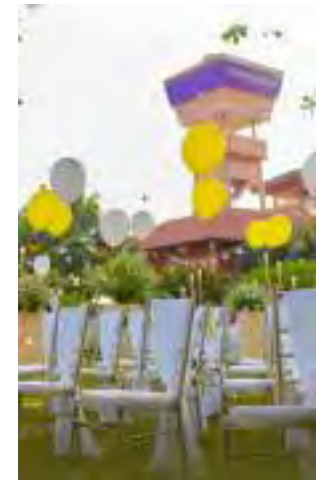
01 Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng
T. 0913 883 248
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcpalacebinhthuan



02

TTC PALACE - BẾN TRE

16 Hai Bà Trưng, Phường An Hội,
Tỉnh Vĩnh Long
T. 0275 382 2632
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcpalacebentre



03

TTC - KHU ẨM THỰC BẾN TRE

547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiên,
Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long
T. 0275 3757 999
W. ttchospitality.vn
FB/ ttckhuamthucbentre

04

NHÀ HÀNG NỔI TTC

Công viên Hùng Vương, đường Hùng Vương,
Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long
T. 093 916 03 24
W. ttchospitality.vn
FB/ nhahangnoibentre



TTC PALACE



01

TTC WORLD - THUNG LŨNG TÌNH YÊU

3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt,
Tỉnh Lâm Đồng
T. 0263 3821 448
W. ttchospitality.vn
FB/ ttworldthunglungtinhyeu



02 TTC WORLD - TÀ CÚ

18 Nguyễn Văn Linh, Thôn Thuận Nam,
Xã Hàm Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng
T. 0252 3967 484
W. ttchospitality.vn
FB/ ttworldtacu

TTC WORLD



04

TTC VAN PHONG AQUA PARK

Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát,
Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa
T. 0258 353 4567
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcvanphongaquapark
Cho tới thời điểm Tháng 4/2026



03

TTC MEKONG AQUA PARK

547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến,
Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long
T. 0275 3757 888
W. ttchospitality.vn
FB/ ttcmekongaquapark



TTC
HOSPITALITY



Website



Facebook

📍 253 Hoàng Văn Thụ,
Phường Tân Sơn Hòa, Tp. HCM
☎️ (+84) 1900 55 88 55
✉️ info@ttctourist.vn
📘 facebook.com/ttchospitality
🌐 **ttchospitality.vn**