

Số: 24/2026/CBTT-VNG  
No: 24/2026/CBTT-VNG

TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2026  
HCMC, 29 Aug, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
INFORMATION DISCLOSURE**

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

**1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**

- Name of organization: **THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**
- Mã chứng khoán/Stock code: VNG/VNG
- Địa chỉ: 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM  
Address: 512 Ly Thuong Kiet Street, Tan Son Nhat Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại liên hệ/Tel: 1900 55 88 55
- E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn

**2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:**

- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được kiểm toán và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses the Audited Interim Financial Statements for the six month period of 2026 and the Official Letter explaining the changes in after-tax profit (Attached documents)

**3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn <https://ttchospitality.vn/> This information has been published at 29 August 2026, on <https://ttchospitality.vn>**

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

**Đại diện tổ chức**

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



**NGUYỄN QUỐC VIỆT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026



---

Tháng 8 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**

512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                                     | <b><u>TRANG</u></b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                              | 2 - 3               |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 4 - 5               |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ          | 6 - 8               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ | 9                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ           | 10 - 11             |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ        | 12 - 85             |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**

512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Kế toán trưởng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

|                      |                    |                                      |
|----------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Chủ tịch           | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026   |
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch           | Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026 |
| Bà Nguyễn Thùy Vân   | Thành viên độc lập |                                      |
| Ông Vũ Viết Bản      | Thành viên         |                                      |
| Ông Trần Mến         | Thành viên         |                                      |
| Ông Tô Hoài Long     | Thành viên         | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026   |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                      |               |                                      |
|----------------------|---------------|--------------------------------------|
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026   |
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 28 tháng 04 năm 2026 |

**Ủy ban Kiểm toán**

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Chủ tịch   |
| Ông Vũ Viết Bản    | Thành viên |
| Ông Trần Mến       | Thành viên |

**Kế toán trưởng**

|                          |                |                                      |
|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Lan Phương | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2026   |
| Ông Bùi Tấn Khải         | Kế toán trưởng | Miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2026 |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 27/04/2026 là Bà Phan Thị Hồng Vân và Ông Nguyễn Quốc Việt, từ ngày 28/04/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này là Ông Nguyễn Quốc Việt - Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Bà Phan Thị Hồng Vân – Tổng Giám đốc Công ty được Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Quyết định số 75/2026/QĐ-HĐQT ngày 29/04/2026.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

## CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Nhóm 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

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bà Phan Thị Hồng Vân

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

Số: 157/2026/UHYHCM - BCSX

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công  
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được lập ngày 29 tháng 08 năm 2026, trình bày từ trang 06 đến trang 85 kèm theo.

### 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 giữa niên độ của Nhóm 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công và các công ty con tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, 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 giữa niên độ.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 21 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ này, 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 làm thay đổi kết luận của kiểm toán viên đã trình bày.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã được soát xét bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo soát xét số 11950306/E-68596439-LR-HN ngày 29/08/2025 với kết luận chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh.



**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 29 tháng 08 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Số đầu kỳ<br>(VND)       |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>1.569.155.354.392</b> | <b>1.319.039.628.199</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>11.667.531.086</b>    | <b>9.870.899.708</b>     |
| Tiền                                         | 111        |             | 11.667.531.086           | 9.870.899.708            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>7</b>    | <b>495.236.339.637</b>   | <b>470.032.126.746</b>   |
| Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 275.789.000.000          | 275.789.000.000          |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn     | 123        |             | 219.447.339.637          | 194.243.126.746          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>918.518.763.432</b>   | <b>711.920.179.578</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách                  | 131        | 8           | 412.575.771.814          | 201.553.024.677          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | 9           | 343.042.314.545          | 255.614.870.593          |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 135        | 10          | 169.005.571.042          | 260.865.308.231          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 136        | 11          | (6.113.023.923)          | (6.113.023.923)          |
| Tài sản thiếu chờ xử lý                      | 137        |             | 8.129.954                | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>8.173.276.423</b>     | <b>9.187.220.546</b>     |
| Hàng tồn kho                                 | 141        | 12          | 8.173.276.423            | 9.187.220.546            |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b> |             | <b>135.559.443.814</b>   | <b>118.029.201.621</b>   |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                 | 161        | 6           | 7.913.084.993            | 5.255.448.491            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 162        |             | 126.372.287.582          | 112.688.526.021          |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 163        | 21          | 974.071.239              | 85.227.109               |
| Tài sản ngắn hạn khác                        | 165        | 13          | 300.000.000              | -                        |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

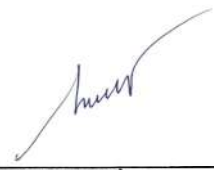
Ngày 30 tháng 06 năm 2026

| TÀI SẢN                                          | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Số đầu kỳ<br>(VND)       |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                        | <b>200</b> |             | <b>2.891.034.992.993</b> | <b>3.114.864.051.386</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>             | <b>210</b> |             | <b>18.103.780.066</b>    | <b>18.066.931.618</b>    |
| Phải thu dài hạn khác                            | 215        | 10          | 18.103.780.066           | 18.066.931.618           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>1.819.892.706.377</b> | <b>1.792.625.078.837</b> |
| Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | 14          | 1.687.174.192.474        | 1.657.442.917.260        |
| - Nguyên giá                                     | 222        |             | 2.257.684.860.122        | 2.186.038.256.557        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 223        |             | (570.510.667.648)        | (528.595.339.297)        |
| Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224        | 15          | 3.243.320.236            | 3.446.239.126            |
| - Nguyên giá                                     | 225        |             | 4.058.377.778            | 4.058.377.778            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 226        |             | (815.057.542)            | (612.138.652)            |
| Tài sản cố định vô hình                          | 227        | 16          | 129.475.193.667          | 131.735.922.451          |
| - Nguyên giá                                     | 228        |             | 170.074.120.374          | 170.124.120.374          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 229        |             | (40.598.926.707)         | (38.388.197.923)         |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                | <b>250</b> |             | <b>478.463.152.474</b>   | <b>485.942.820.366</b>   |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 252        | 17          | 478.463.152.474          | 485.942.820.366          |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>260</b> | <b>7</b>    | <b>552.345.042.327</b>   | <b>785.851.432.502</b>   |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262        |             | 231.431.552.317          | 233.158.119.952          |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263        |             | 286.816.277.810          | 518.369.396.240          |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264        |             | (2.037.679.783)          | (2.037.679.783)          |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn          | 265        |             | 36.134.891.983           | 36.361.596.093           |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>270</b> |             | <b>23.426.705.136</b>    | <b>33.920.747.098</b>    |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        | 6           | 20.492.827.232           | 30.640.303.546           |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 272        |             | 1.737.484.517            | 1.737.484.517            |
| Lợi thế thương mại                               | 279        | 18          | 1.196.393.387            | 1.542.959.035            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                         | <b>280</b> |             | <b>4.461.386.740.772</b> | <b>4.435.446.638.620</b> |

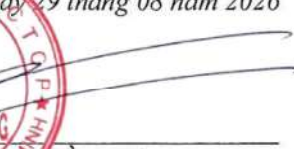
**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Ngày 30 tháng 06 năm 2026

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Số đầu kỳ<br>(VND)       |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           | <b>300</b> |             | <b>3.368.495.988.826</b> | <b>3.302.269.097.775</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>1.395.673.624.020</b> | <b>1.387.624.248.867</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 19          | 100.480.505.891          | 88.023.045.247           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 20          | 108.303.176.362          | 131.432.544.184          |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                      | 313        | 22          | 535.809.273              | 535.809.273              |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn    | 314        | 21          | 96.116.753.749           | 90.142.028.972           |
| Phải trả người lao động                         | 315        | 23          | 9.852.002.456            | 11.296.776.562           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 316        | 24          | 54.844.137.885           | 47.546.337.623           |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn               | 319        |             | 999.674.231              | 5.964.594.665            |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 320        | 25          | 98.292.802.980           | 119.051.590.587          |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 321        | 26          | 926.247.132.982          | 893.629.893.543          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        |             | 1.628.211                | 1.628.211                |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>1.972.822.364.806</b> | <b>1.914.644.848.908</b> |
| Người mua trả tiền trước dài hạn                | 332        | 20          | 4.290.610.000            | 4.404.520.000            |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                | 337        |             | 1.363.652.583            | 1.363.652.583            |
| Phải trả dài hạn khác                           | 338        | 25          | 9.197.353.000            | 13.975.566.690           |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                | 339        | 26          | 1.950.540.880.608        | 1.888.096.659.661        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 342        |             | 7.429.868.615            | 6.804.449.974            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>400</b> | <b>27</b>   | <b>1.092.890.751.946</b> | <b>1.133.177.540.845</b> |
| 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                                    | 412        |             | 106.459.866.414          | 106.459.866.414          |
| Vốn khác của chủ sở hữu                         | 414        |             | 18.567.770.000           | 18.567.770.000           |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 6.749.515.451            | 6.749.515.451            |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 419        |             | 1.367.003.263            | 1.367.003.263            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 420        |             | (13.140.858.939)         | 27.098.688.255           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 420a       |             | 27.098.688.255           | 20.107.257.805           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | (40.239.547.194)         | 6.991.430.450            |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 121.375.757              | 168.617.462              |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>4.461.386.740.772</b> | <b>4.435.446.638.620</b> |

  
**Lê Thị Kiều Hoa**  
 Người lập

  
**Nguyễn Thị Lan Phương**  
 Kế toán trưởng

  
**Phan Thị Hồng Vân**  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này<br>(VND)  | Kỳ trước<br>(VND) |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    | 29          | 380.679.343.021  | 327.430.329.685   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | 535.760.404      | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | 380.143.582.617  | 327.430.329.685   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    | 30          | 239.338.106.124  | 247.220.426.959   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | 140.805.476.493  | 80.209.902.726    |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -                | -                 |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    | 31          | 53.791.953.915   | 8.540.642.278     |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    | 32          | 146.366.347.136  | 119.466.088.829   |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                | 24    |             | 141.742.301.879  | 116.789.555.279   |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    | 33          | 30.099.558.492   | 18.940.690.614    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    | 33          | 42.255.887.955   | 36.560.301.322    |
| 11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết   | 27    |             | (1.726.567.635)  | (1.832.525.043)   |
| 12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | (25.850.930.810) | (88.049.060.804)  |
| 13. Thu nhập khác                                         | 31    | 35          | 830.381.570      | 618.423.951       |
| 14. Chi phí khác                                          | 32    | 36          | 3.104.801.037    | 1.825.169.392     |
| 15. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | (2.274.419.467)  | (1.206.745.441)   |
| 16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | (28.125.350.277) | (89.255.806.245)  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51    | 37          | 11.536.019.981   | 2.877.670.430     |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52    |             | 625.418.641      | 2.434.088.140     |
| 19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | (40.286.788.899) | (94.567.564.815)  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                     | 61    |             | (40.239.547.194) | (94.558.226.103)  |
| 21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát        | 62    |             | (47.241.705)     | (9.338.712)       |
| 22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                              | 70    | 38          | (414)            | (972)             |
| 23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                            | 71    | 39          | (414)            | (972)             |

  
Lê Thị Kiều Hoa  
Người lập

  
Nguyễn Thị Lan Phương  
Kế toán trưởng

  
Phan Thị Hồng Vân  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| Chỉ tiêu                                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này<br>(VND)   | Kỳ trước<br>(VND) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                              |       |             |                   |                   |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>                                                                    | 01    |             | (28.125.350.277)  | (89.255.806.245)  |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                                |       |             |                   |                   |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 45.343.705.665    | 39.619.636.951    |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | -                 | 2.414.147.665     |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             | 96.047            | (5.995.698)       |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (49.161.317.516)  | (6.467.847.077)   |
| Chi phí đi vay                                                                                 | 06    |             | 141.742.301.879   | 116.789.555.279   |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                           | 08    |             | 109.799.435.798   | 63.093.690.875    |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | 2.214.508.394     | 318.571.538.398   |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | 1.013.944.123     | (7.602.426.024)   |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | (94.058.210.208)  | (30.052.486.138)  |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | 7.489.839.812     | 10.372.768.455    |
| Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | -                 | (269.277.294.192) |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14    |             | (130.645.492.834) | (128.027.164.071) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (14.717.972.314)  | (12.769.966.917)  |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                           | 20    |             | (118.903.947.229) | (55.691.339.614)  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                 |       |             |                   |                   |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21    |             | (65.152.498.657)  | (9.233.018.540)   |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22    |             | -                 | 89.445.124        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                           | 23    |             | (158.300.000.000) | (105.742.589.727) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24    |             | 193.972.190.400   | 139.185.329.454   |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                        | 25    |             | (29.917.611.692)  | (194.946.568.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị                                                         | 26    |             | 70.000.000.000    | 100.170.000.000   |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                            | 27    |             | 17.463.691.294    | 9.950.559.404     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                                               | 30    |             | 28.065.771.345    | (60.526.842.285)  |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| Chỉ tiêu                                                | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)        |
|---------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>      |           |                |                       |                          |
| Tiền thu từ đi vay                                      | 33        |                | 1.024.867.256.542     | 717.882.993.769          |
| Tiền trả nợ gốc vay                                     | 34        |                | (931.937.257.687)     | (1.098.812.509.260)      |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                          | 35        |                | (295.095.546)         | (295.095.546)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |                | <b>92.634.903.309</b> | <b>(381.224.611.037)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                   | <b>50</b> |                | <b>1.796.727.425</b>  | <b>(497.442.792.936)</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                  | <b>60</b> |                | <b>9.870.899.708</b>  | <b>545.243.738.078</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |                | (96.047)              | 5.995.698                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                 | <b>70</b> |                | <b>11.667.531.086</b> | <b>47.806.940.840</b>    |

Phê duyệt ngày 29 tháng 08 năm 2026



**Lê Thị Kiều Hoa**  
Người lập



**Nguyễn Thị Lan Phương**  
Kế toán trưởng



**Phan Thị Hồng Vân**  
Tổng Giám đốc

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****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 (nay là Sở Tài chính 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 27 được cấp ngày 12 tháng 06 năm 2026.

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

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại: Số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 30/06/2026 là 972.766.080.000 đồng, chia thành 97.276.608 cổ phần, với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) là kinh doanh thương mại và dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh**

Các ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty bao gồm: cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh thức ăn đồ 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.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty không quá 12 tháng.

**Đặc điểm hoạt động của Nhóm Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ*****Giải thể Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt***

Ngày 30/09/2025 Hội đồng Quản trị ban hành Nghị Quyết số 18A/2025/NQ-HĐQT thông qua việc giải thể Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt. Theo đó, Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt đã thông báo giải thể doanh nghiệp tại ngày 02/03/2026.

***Thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Phú Quốc***

Trong kỳ, Công ty đã thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Phú Quốc theo Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động Chi nhánh lần đầu ngày 13/05/2026 với mã số Chi nhánh là 3500753423-014 do Sở Tài chính Tỉnh An Giang cấp.

*Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân*

Ngày 26/06/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 184/2026/NQ-HĐQT phê duyệt việc chuyển nhượng 10.000.322 cổ phần, tương đương 3,22% tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

Vào ngày 29/06/2026, Công ty đã chuyển nhượng 10.000.322 cổ phần Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú theo các Hợp đồng chuyển nhượng ký cùng ngày với giá trị chuyển nhượng là 300.009.660.000 đồng. Trong kỳ Báo cáo này, Công ty ghi nhận khoản lãi từ hoạt động tài chính thu được từ việc chuyển nhượng cổ phần nêu trên là 38.338.881.570 đồng (chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và giá trị gốc của khoản đầu tư).



Các Công ty liên kết

Công ty có 04 công ty liên kết, toàn bộ các công ty này được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu, chi tiết như sau:

Các Công ty liên kết trực tiếp

| Tên Công ty                             | Địa chỉ trụ sở chính                                                       | Hoạt động kinh doanh chính     | Tỷ lệ lợi ích |           | Tỷ lệ quyền biểu quyết |           |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------|------------------------|-----------|
|                                         |                                                                            |                                | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia | Dịch vụ lưu trú                | 49,00%        | 49,00%    | 49,00%                 | 49,00%    |
| 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%    |

Các Công ty liên kết gián tiếp

| Tên Công ty                              | Địa chỉ trụ sở chính                                           | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích |           | Tỷ lệ quyền biểu quyết |           |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|-----------|------------------------|-----------|
|                                          |                                                                |                            | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ |
| 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%    |

**Số lượng người lao động**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 Nhóm Công ty có 865 người lao động đang làm việc (số đầu năm là 858 người).

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Như đã trình bày tại thuyết minh số 3, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Nhóm Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá cũng như thuyết minh và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

**Thông tin khác**

Nhóm Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ lưu trú, kinh doanh và khai thác các cơ sở lưu trú du lịch, chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật chuyên ngành liên quan đến hoạt động du lịch, kinh doanh dịch vụ lưu trú, đầu tư, xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm, lao động và quản lý, vận hành cơ sở kinh doanh. Trong quá trình đầu tư, xây dựng và khai thác các cơ sở lưu trú, Nhóm Công ty thực hiện hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú theo Luật Du lịch số 09/2017/QH14 ngày 19/6/2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành; tuân thủ các quy định về điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch, tiêu chuẩn và điều kiện đối với cơ sở lưu trú, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh doanh dịch vụ du lịch; đồng thời thực hiện các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý và vận hành cơ sở lưu trú, bao gồm Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 thay thế cho Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực từ 01/3/2026, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan. Trong quá trình vận hành, Nhóm Công ty đồng thời phải tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm đối với các dịch vụ ăn uống đi kèm, quản lý lao động và các quy định chuyên ngành khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh của từng cơ sở.

Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ lưu trú, Nhóm Công ty có trách nhiệm đảm bảo việc duy trì các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật, thực hiện đăng ký và công bố thông tin cần thiết đối với cơ sở lưu trú, bảo đảm an toàn cho khách hàng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước. Trường hợp Nhóm Công ty đồng thời kinh doanh các dịch vụ bổ trợ như nhà hàng, hội nghị, tiệc, spa, vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch khác, Nhóm Công ty phải tuân thủ các quy định pháp luật chuyên ngành tương ứng với từng loại hình dịch vụ.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT, NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

#### ***Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát***

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Nhóm Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Nhóm Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Nhóm Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

#### ***Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng***

Báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

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

#### ***Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất***

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày Nhóm Công ty đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

#### ***Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn***

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Nhóm Công ty đạt được quyền kiểm soát công ty con.

#### ***Loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

#### ***Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con***

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con thì chênh lệch giữa số thu hoặc chi từ việc thoái vốn và giá trị còn lại của phần sở hữu liên quan trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Phần sở hữu còn lại trong công ty này được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày Nhóm Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

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

#### ***Phương pháp kế toán hợp nhất kinh doanh***

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

Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

#### ***Xác định và phân bổ lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ tương ứng với phần sở hữu của công ty mẹ.

Lãi từ giao dịch mua giá rẻ, nếu có, được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính nhưng không quá 10 năm.

Định kỳ, Nhóm Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con; nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### ***Lợi thế thương mại từ công ty liên kết và khi thanh lý khoản đầu tư***

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Nhóm Công ty không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

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

#### ***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị chịu sự kiểm soát chung*****Khái niệm đơn vị chịu sự kiểm soát chung***

Các đơn vị chịu sự kiểm soát chung là các đơn vị chịu sự kiểm soát bởi cùng một bên (công ty hoặc cá nhân) hoặc nhiều bên (Nhóm Công ty hoặc nhóm cá nhân) kể cả trước hoặc sau khi hợp nhất kinh doanh và việc kiểm soát là lâu dài.

***Phương pháp kế toán áp dụng***

Phương pháp hạch toán áp dụng cho hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị chịu sự kiểm soát chung được trình bày như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ, không đánh giá lại giá trị hợp lý;
- Không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bị mua được trình bày riêng biệt như một khoản phụ trội hoặc giảm trừ trong nguồn vốn chủ sở hữu, trình bày tại chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu”;
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh tình hình tài chính và kết quả hoạt động của các đơn vị hợp nhất kể từ ngày phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

***Xử lý khi chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát***

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Nhóm Công ty chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào các đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí đầu tư của bên mua và giá trị tài sản thuần của bên bị mua đã được hạch toán trước đây vào chỉ tiêu “Vốn khác của chủ sở hữu” sẽ được kết chuyển sang chỉ tiêu “lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG*****Chế độ kế toán áp dụng***

Nhóm Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; Các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; Và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC, các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính, các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh. Trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG****Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày 30/06/2026 được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Nhóm Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Nhóm Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Nhóm Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Nhóm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh 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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập riêng cho từng khoản đầu tư chứng khoán khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cao hơn giá chứng khoán thực tế trên thị trường tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch đối với chứng khoán đã niêm yết và theo giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập Báo cáo tài chính đối với cổ phiếu đăng ký giao dịch trên thị trường UPCoM. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong thời hạn theo quy định, hoặc bị hủy niêm yết, đình chỉ giao dịch hoặc ngừng giao dịch tại ngày trích lập dự phòng, Nhóm Công ty xác định mức dự phòng theo quy định hiện hành đối với các khoản đầu tư khác.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Nhóm Công ty có ý định và khả năng 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, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hằng kỳ 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 ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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 trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Nhóm Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết******Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

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

Trong trường hợp một công ty thành viên của Nhóm Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên doanh, liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần lợi ích góp vốn của Nhóm Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Các khoản 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 Nhóm 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Nhóm Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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, 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 Nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Nhóm 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: Nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua 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.

Chi phí nguyên liệu, vật liệu được phân bổ cho từng sản phẩm, hợp đồng theo số lượng thực tế sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng từ 12 tháng đến 36 tháng.

**Chi phí chờ phân bổ khác**

Chi phí chờ phân bổ khác bao gồm các chi phí bảo hiểm và các chi phí khác được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong vòng từ 01 tháng đến 36 tháng.

**Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty. 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 kỳ.

Trường hợp quyết toán dự án chưa được duyệt, Nhóm Công ty ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được TSCĐ) để trích khấu hao TSCĐ. Sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

Khi tài sản cố định hữu hình 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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <b><u>Loại tài sản cố định hữu hình</u></b> | <b><u>Số năm</u></b> |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc                      | 05 - 50              |
| Máy móc và thiết bị                         | 03 - 20              |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn             | 06 - 10              |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý                   | 03 - 10              |
| Tài sản cố định hữu hình khác               | 03 - 25              |

**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình 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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty bao gồm:

#### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Nhóm Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 12 năm đến 50 năm. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

#### ***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Nhóm Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 05 năm.

#### ***Tài sản cố định khác***

Tài sản cố định vô hình khác bao gồm chi phí lập trình website của Nhóm Công ty và chi phí đo vẽ hiện trạng công trình, lập hồ sơ hoàn công và hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình. Chi phí lập trình website của Nhóm Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 08 năm. Riêng chi phí đo vẽ hiện trạng công trình, lập hồ sơ hoàn công và hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình được ghi nhận cùng với quyền sử dụng đất và khấu hao trong thời gian 33 năm.

#### ***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang***

Chi phí xây dựng cơ bản (XD CB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Nhóm Công ty đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Nhóm Công ty căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XD CB đã bỏ ra, phần chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty trong kỳ.

#### ***Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)***

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng.

Hợp đồng BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế theo kết quả của hoạt động BCC hoặc chia lợi ích cố định không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC.

Trường hợp hợp đồng BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC thì các khoản vốn góp vào hợp đồng BCC và các khoản lợi ích mà nhà đầu tư nhận được từ hợp đồng BCC được thực hiện theo hướng dẫn tại Tài khoản Đầu tư vào đơn vị khác.

#### **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Nhóm Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh 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 Nhóm Công ty.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý; khoản doanh thu thuê phòng khách sạn và các khoản khác.

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Nhóm Công ty hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

#### **Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Nhóm Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Nhóm Công ty.

Đối với các hợp đồng thuê đủ điều kiện phân loại là thuê tài chính, tài sản và nghĩa vụ nợ thuê được ghi nhận phù hợp với bản chất kinh tế của giao dịch.

#### **Trái phiếu thường**

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

Nhóm Công ty phát hành trái phiếu ngang giá với giá phát hành đúng bằng mệnh giá của trái phiếu. Trường hợp này thường xảy ra khi lãi suất thị trường bằng lãi suất danh nghĩa của trái phiếu phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu thường là những chi phí cần thiết liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu của Nhóm Công ty (như chi phí tư vấn phát hành trái phiếu, phí bảo lãnh phát hành,...) được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng để ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc được vốn hóa theo quy định và đảm bảo phải nhất quán cho tất cả các khoản trái phiếu phát hành qua các kỳ kế toán theo quy định. Việc xác định kỳ hạn trái phiếu dựa trên các điều khoản của hợp đồng, điều kiện thực hiện hợp đồng, tình hình thực tế của doanh nghiệp,...

#### **Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

##### ***Thặng dư vốn***

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình và cầu 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 mua lại của chính mình được ghi giảm thặng dư vốn.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả.

#### **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

##### ***Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

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

- Nhóm 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.
- Nhóm 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 hoá, 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 hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Nhóm 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phản công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ 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 dịch vụ đã cung cấp.
- 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 kết thúc kỳ 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.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

#### ***Ghi nhận chi phí***

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

**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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay trong thời gian đầu tư xây dựng tài sản được ghi giảm nguyên giá của tài sản có liên quan.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

**Thuế thu nhập hiện hành**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### Báo cáo bộ phận

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Nhóm Công ty chủ yếu là cung cấp dịch vụ lưu trú, ăn uống, vui chơi giải trí trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận, Công ty không phải lập và trình bày thông tin theo bộ phận.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu kỳ<br>(VND)   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Tiền mặt                                                                                  | 707.631.815           | 430.745.738          |
| - Tiền gửi không kỳ hạn                                                                     | 10.506.170.747        | 9.056.876.143        |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn                                                                    | 1.053.019.055         | 304.465.775          |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam                                              | 1.283.530.741         | 1.313.853.444        |
| + Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                                                      | 1.245.879.776         | 2.812.579.914        |
| + Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam                                                           | 3.615.231.710         | 7.211.992            |
| + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam                                                       | 1.858.045.401         | 1.658.848.193        |
| + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc                                                            | 426.494.428           | 1.577.873.990        |
| + Các ngân hàng khác                                                                        | 1.023.969.636         | 1.382.042.835        |
| - Tiền đang chuyển                                                                          | 453.728.523           | 383.277.827          |
| <b>Cộng</b>                                                                                 | <b>11.667.531.086</b> | <b>9.870.899.708</b> |

**6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

| Khoản mục                               | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu kỳ<br>(VND)    |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                      | <b>7.913.084.993</b>  | <b>5.255.448.491</b>  |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ   | 1.992.072.024         | 2.245.915.400         |
| - Chi phí sửa chữa, bảo trì             | 992.234.070           | 1.012.486.111         |
| - Chi phí bảo hiểm                      | 618.271.862           | 253.521.552           |
| - Chi phí quảng cáo                     | 551.944.444           | -                     |
| - Các khoản khác                        | 3.758.562.593         | 1.743.525.428         |
| <b>b) Dài hạn</b>                       | <b>20.492.827.232</b> | <b>30.640.303.546</b> |
| - Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ   | 16.522.208.113        | 25.549.947.499        |
| - Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ | 2.843.576.496         | 3.570.454.909         |
| - Các khoản khác                        | 1.127.042.623         | 1.519.901.138         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>28.405.912.225</b> | <b>35.895.752.037</b> |

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Các khoản đầu tư tài chính của Nhóm Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Nhóm Công ty như sau:

**7a. Chứng khoán kinh doanh**

|                                                                 | Số cuối kỳ<br>(VND)    |                        | Số đầu kỳ<br>(VND) |                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                                                                 | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Giá trị dự phòng   | Giá trị dự phòng       |
| - Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*) | 275.789.000.000        | 275.789.000.000        | -                  | 275.789.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>275.789.000.000</b> | <b>275.789.000.000</b> | <b>-</b>           | <b>275.789.000.000</b> |

(\*) Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang sở hữu 7.900.000 cổ phiếu tương đương 5,79% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công, với mục đích nắm giữ tạm thời và kinh doanh chờ tăng giá.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026 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, Nhóm Công ty tạm trình bày giá trị hợp lý bằng giá gốc. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày 30/06/2026

**7b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                                            | Số cuối kỳ<br>(VND) |                           | Số đầu kỳ<br>(VND)  |                                          |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|------------------------------------------|
|                                            | Giá gốc             | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị<br>dự phòng | Giá trị<br>có thể<br>thu hồi<br>dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | 219.447.339.637     | 219.447.339.637           | -                   | 194.243.126.746                          |
| <b>Cho vay là bên liên quan</b>            | 58.873.372.442      | 58.873.372.442            | -                   | 97.019.693.293                           |
| - Gốc cho vay                              | 46.628.509.600      | 46.628.509.600            | -                   | 81.981.700.000                           |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre          | -                   | -                         | -                   | 2.100.000.000                            |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1)   | 46.628.509.600      | 46.628.509.600            | -                   | 64.381.700.000                           |
| + Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván             | -                   | -                         | -                   | 15.500.000.000                           |
| - Lãi cho vay                              | 12.244.862.842      | 12.244.862.842            | -                   | 15.037.993.293                           |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre          | 327.260             | 327.260                   | -                   | 132.446.557                              |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1)   | 12.244.535.582      | 12.244.535.582            | -                   | 13.406.985.090                           |
| + Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván             | -                   | -                         | -                   | 1.498.561.646                            |
| <b>Cho vay các tổ chức và cá nhân khác</b> | 160.573.967.195     | 160.573.967.195           | -                   | 97.223.433.453                           |
| - Gốc cho vay                              | 153.583.378.442     | 153.583.378.442           | -                   | 86.500.000.000                           |
| + Bà Triệu Phi Yến (2)                     | 16.300.000.000      | 16.300.000.000            | -                   | 16.500.000.000                           |
| + Ông Nguyễn Mạnh Toàn (3)                 | 67.283.378.442      | 67.283.378.442            | -                   | -                                        |
| + Bà Võ Thị Bông (4)                       | 70.000.000.000      | 70.000.000.000            | -                   | 70.000.000.000                           |
| - Lãi cho vay                              | 6.990.588.753       | 6.990.588.753             | -                   | 10.723.433.453                           |
| + Bà Triệu Phi Yến (2)                     | 1.065.569.167       | 1.065.569.167             | -                   | 9.894.940.302                            |
| + Ông Nguyễn Mạnh Toàn (3)                 | 1.972.416.847       | 1.972.416.847             | -                   | -                                        |
| + Bà Võ Thị Bông (4)                       | 3.952.602.739       | 3.952.602.739             | -                   | 828.493.151                              |

|                                                   | Số cuối kỳ<br>(VND) |                           | Số đầu kỳ<br>(VND)  |                 |                           |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|
|                                                   | Giá gốc             | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị<br>dự phòng | Giá gốc         | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị<br>dự phòng |
| Dài hạn                                           | 36.134.891.983      | 36.134.891.983            | -                   | 36.361.596.093  | 36.361.596.093            | -                   |
| Tiền gửi có kỳ hạn (5)                            | 4.303.891.983       | 4.303.891.983             | -                   | 4.411.596.093   | 4.411.596.093             | -                   |
| - Gốc tiền gửi                                    | 4.274.300.000       | 4.274.300.000             | -                   | 4.274.300.000   | 4.274.300.000             | -                   |
| + Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam    | 500.000.000         | 500.000.000               | -                   | 500.000.000     | 500.000.000               | -                   |
| + Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 3.000.000.000       | 3.000.000.000             | -                   | 3.000.000.000   | 3.000.000.000             | -                   |
| + Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam          | 774.300.000         | 774.300.000               | -                   | 774.300.000     | 774.300.000               | -                   |
| - Lãi tiền gửi                                    | 29.591.983          | 29.591.983                | -                   | 137.296.093     | 137.296.093               | -                   |
| + Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | -                   | -                         | -                   | 107.704.110     | 107.704.110               | -                   |
| + Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam          | 29.591.983          | 29.591.983                | -                   | 29.591.983      | 29.591.983                | -                   |
| Cho vay là bên liên quan                          | 31.831.000.000      | 31.831.000.000            | -                   | 31.950.000.000  | 31.950.000.000            | -                   |
| - Gốc cho vay                                     | 31.831.000.000      | 31.831.000.000            | -                   | 31.950.000.000  | 31.950.000.000            | -                   |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1)          | 31.831.000.000      | 31.831.000.000            | -                   | 31.950.000.000  | 31.950.000.000            | -                   |
| Cộng                                              | 255.582.231.620     | 255.582.231.620           | -                   | 230.604.722.839 | 230.604.722.839           | -                   |

(1) Khoản cho vay ngắn hạn là khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (“Đồng Thuận”) vay theo các hợp đồng sau:  
- Công ty cho Đồng Thuận vay theo hợp đồng vay tiền số 175/2024/HD-TTCT ngày 05/08/2024 với hình thức tin chấp nhằm bổ sung vốn kinh doanh và phụ lục số 01 gia hạn đến 05/08/2026, số tiền cho vay là 11.600.000.000 đồng với lãi suất là 10,6%/năm.

- Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng - Công ty con của Công ty cho Đồng Thuận vay theo hợp đồng sau:
- + Hợp đồng cho vay vốn số 02F/2025/HĐCV/TTCLĐ-ĐT ngày 18/02/2025 và Phụ lục số 01 ngày 17/02/2026, số tiền gốc cho vay là 10 tỷ đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn gia hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký phụ lục số 01, số tiền cho vay tại ngày 30/06/2026 là 2,07 tỷ đồng;
- + Hợp đồng cho vay vốn số 321/2025/HĐCV/TTCLĐ-ĐT ngày 16/05/2025 và Phụ lục số 01 ngày 15/05/2026, số tiền gốc cho vay là 16 tỷ đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn gia hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký phụ lục số 01, số tiền cho vay tại ngày 30/06/2026 là 16 tỷ đồng;
- + Hợp đồng cho vay vốn số 93/2025/HĐCV/TTCLĐ-ĐT ngày 30/12/2025, số tiền cho vay là 6,558 tỷ đồng, lãi suất 9%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ, số tiền cho vay tại ngày 30/06/2026 là 6,558 tỷ đồng.

Khoản cho vay này được bảo đảm thanh toán bởi Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công, bằng hình thức cầm trừ công nợ giữa nghĩa vụ phải trả của Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng với Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công

Khoản cho vay dài hạn là khoản cho Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận vay theo Hợp đồng vay tiền số 100/2021/HĐTTCT ngày 23/08/2021 với hình thức tín chấp nhằm bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất theo phụ lục số 03 ngày 01/05/2025 là 12,6%.

(2) Là khoản cho Bà Triệu Phi Yến vay theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 06/05/2020 và phụ lục số 05 nhằm bổ sung vốn kinh doanh, 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 Ván.

(3) Là khoản cho Ông Nguyễn Mạnh Toàn vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 01/2026/CV-TTCT-CN bằng hình thức cầm trừ và chuyển đổi công nợ theo biên bản ngày 16/03/2026, với lãi suất là 10%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng các khoản bảo lãnh sau:

- 51% phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor của ông Phùng Nguyễn Âu Đệ;
- 1.435.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình của Bà Tạ Thị Phương Trang;
- 344.800 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình của Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan.

(4) Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng - Công ty con của Công ty cho Bà Võ Thị Bông vay tiền theo Hợp đồng số 79A/2025/HĐVV-TTCLĐ, ngày 14/11/2025, lãi suất là 9%/năm, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ.

Khoản vay này được bảo lãnh bởi Hợp đồng bảo lãnh số 1325/BAOLANH/VTB-TTCLĐ, ngày 31/12/2025 giữa Bà Võ Thị Bông với Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Thành Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Thành Nam sử dụng khoản trả trước trị giá 70.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/11/2025 để bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh của Bà Võ Thị Bông.

(5) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn từ 24 tháng đến 60 tháng, với lãi suất từ 3,88%/năm đến 5,8%/năm. Khoản tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền là 500.000.000 đồng đang được ký quỹ cho hoạt động lưu hành.

7c. **Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết**

| Chỉ tiêu                                       | Số cuối kỳ<br>(VND) |                                         | Số đầu kỳ<br>(VND) |                                         |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
|                                                | Tỷ lệ vốn góp       | Giá gốc                                 | Tỷ lệ vốn góp      | Giá gốc                                 |
|                                                |                     | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |                    | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>             |                     | 243.477.025.727                         | 243.477.025.727    | 233.158.119.952                         |
| - Công ty cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor (1)  | 49,00%              | 24.772.623.055                          | 24.772.623.055     | 7.554.945.825                           |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre (2)          | 34,06%              | 43.270.650.530                          | 43.270.650.530     | 38.211.091.220                          |
| - Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng (3) | 32,14%              | 5.016.947.142                           | 5.016.947.142      | 14.640.073.777                          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình (4)       | 48,54%              | 170.416.805.000                         | 170.416.805.000    | 172.752.009.130                         |

- (1) Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Angkor") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số Co.0602KH/2011 lần đầu ngày 26/07/2012, đăng ký thay đổi ngày 05/11/2018 do Bộ Thương mại Vương Quốc Campuchia cấp. 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 30/06/2026 của Angkor.
- (2) 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 (nay là Sở Tài chính Tỉnh Vĩnh Long) 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 30/06/2026 của TTC Bến Tre.
- (3) Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng ("LCN Lâm Đồng") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5800000135 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Lâm Đồng (nay là Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng) cấp. Công ty đã đầu tư vào LCN Lâm Đồng với số cổ phần là 766.661 cổ phần tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 32,1% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của LCN Lâm Đồng.
- (4) 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 Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Nhóm Công ty đã đầu tư vào Thanh Bình với số cổ phần là 4.805.387 cổ phần tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 48,54% vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2026 của Thanh Bình.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**

Mẫu số B 09 - DN/HN  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**7d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                                              | Số cuối kỳ<br>(VND) |                 |                           | Số đầu kỳ<br>(VND) |                  |                 |                           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------|---------------------------|
|                                                                              | Tỷ lệ<br>vốn góp    | Giá gốc         | Giá trị có thể<br>thu hồi | Dự phòng           | Tỷ lệ<br>vốn góp | Giá gốc         | Giá trị có thể<br>thu hồi |
| Đầu tư vào đơn vị khác                                                       |                     | 286.816.277.810 | 250.028.598.027           | (2.037.679.783)    |                  | 518.369.396.240 | 481.581.716.457           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Phát triển Tân Sơn Nhất                       | 17,92%              | 112.621.000.000 | 112.621.000.000           | -                  | 17,92%           | 112.621.000.000 | 112.621.000.000           |
| - Công ty Cổ phần Năng<br>lượng Sạch Ninh Thuận                              | 14,20%              | 35.463.176.175  | 35.463.176.175            | -                  | 14,20%           | 35.463.176.175  | 35.463.176.175            |
| - Công ty Cổ phần Du lịch<br>Núi Tà Cú                                       | 4,19%               | 6.712.351.852   | 6.712.351.852             | -                  | 4,19%            | 6.712.351.852   | 6.712.351.852             |
| - Công ty Cổ phần Du lịch<br>Đồng Thuận                                      | 3,39%               | 2.037.679.783   | -                         | (2.037.679.783)    | 3,39%            | 2.037.679.783   | -                         |
| - Công ty Cổ phần Thương<br>mại Bìai Sài Gòn Nam<br>Trung Bộ                 | 0,20%               | 121.810.000     | 121.810.000               | -                  | 0,20%            | 121.810.000     | 121.810.000               |
| - Công ty Cổ phần Toàn<br>Hải Vân (1)                                        | 2,23%               | 95.110.260.000  | 95.110.260.000            | -                  | 7,10%            | 326.663.378.430 | 326.663.378.430           |
| - Công ty Cổ phần Du lịch<br>Đồng Thuận - Hợp đồng<br>Hợp tác kinh doanh (2) |                     | 34.750.000.000  | 34.750.000.000            | -                  |                  | 34.750.000.000  | 34.750.000.000            |
| Cộng                                                                         |                     | 286.816.277.810 | 284.778.598.027           | (2.037.679.783)    |                  | 518.369.396.240 | 516.331.716.457           |
|                                                                              |                     |                 |                           |                    |                  |                 | (2.037.679.783)           |

(1) 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 (nay là Sở Tài chính Tỉnh An Giang) cấp. Nhóm Công ty đã đầu tư vào Toàn Hải Vân với số tiền là 326.663.378.430 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 7,10% vốn điều lệ thực góp của Toàn Hải Vân tại ngày 31/12/2025. Trong kỳ Nhóm Công ty đã góp vốn bổ sung vào Toàn Hải Vân với số tiền là 28.857.790.000 đồng tương ứng 2.885.779 cổ phần. Ngày 29/06/2026, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 10.000.322 cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú với tổng giá trị chuyển nhượng là 300.009.660.000 đồng.

(2) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 531/2019/HĐHTKD/TTC/ĐT 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 đồng và sẽ được hưởng 60% tổng doanh thu hàng tháng không bao gồm phí phục vụ của Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận. Thời gian hợp tác đến hết ngày 14/12/2029.

**Tình hình hoạt động của các công ty liên kết**

Trong kỳ, các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

**Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                            | Kỳ này (VND)         | Kỳ trước (VND)       |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu kỳ                  | 2.037.679.783        | 2.037.679.783        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | -                    | 2.414.147.665        |
| Hoàn nhập dự phòng         | -                    | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>2.037.679.783</b> | <b>4.451.827.448</b> |

**Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết**

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 40c.

**8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|                                                                   | Số cuối kỳ<br>(VND)    |                  | Số đầu kỳ<br>(VND)     |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                                   | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>                   | <b>395.892.786.397</b> | <b>-</b>         | <b>117.591.462.902</b> | <b>-</b>         |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú (*)                           | 300.158.225.408        | -                | 97.986.400             | -                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | 35.366.980.000         | -                | 35.343.200.000         | -                |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                              | 25.766.722.560         | -                | 31.700.342.000         | -                |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công                | 21.198.344.285         | -                | 22.499.419.692         | -                |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                                 | 190.425.116            | -                | 857.897.164            | -                |
| - Công ty TNHH Giải trí Golden Dragon Việt Nam                    | 1.680.000.000          | -                | -                      | -                |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh | 3.320.000.000          | -                | 6.540.000.000          | -                |

|                                                        | Số cuối kỳ<br>(VND)    |                        | Số đầu kỳ<br>(VND)     |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng       | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng       |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (tiếp)</b> |                        |                        |                        |                        |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                   | 194.552.386            | -                      | 8.872.587.290          | -                      |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor              | 164.773.875            | -                      | 153.087.375            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa          | 665.780.000            | -                      | 715.139.000            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín            | 155.858.770            | -                      | 86.787.000             | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                      | 71.353.000             | -                      | 407.440.800            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván                         | 500.206.761            | -                      | 537.433.761            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín     | 10.640.000             | -                      | 20.318.000             | -                      |
| - Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                       | 216.425.500            | -                      | 156.524.000            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa              | 226.723.334            | -                      | 177.223.334            | -                      |
| - Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế TTC                 | -                      | -                      | 14.940.000             | -                      |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                       | 5.994.541.402          | -                      | 9.314.148.086          | -                      |
| - Trường Đại học Yersin Đà Lạt                         | 1.600.000              | -                      | 60.610.000             | -                      |
| - Trường THPT Yersin                                   | 5.655.000              | -                      | 32.400.000             | -                      |
| - Các đối tượng khác                                   | 3.979.000              | -                      | 3.979.000              | -                      |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>            | <b>16.682.985.417</b>  | <b>(3.539.619.902)</b> | <b>83.961.561.775</b>  | <b>(3.539.619.902)</b> |
| - Bà Tạ Thị Phương Trang                               | -                      | -                      | 70.000.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định              | 1.500.000.000          | -                      | 1.500.000.000          | -                      |
| - Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Anex Việt Nam     | 2.306.910.500          | -                      | 674.224.500            | -                      |
| - Công ty TNHH Lữ hành Pegas Mizr Việt Nam             | 1.706.562.000          | -                      | 222.223.000            | -                      |
| - Các đối tượng khác                                   | 11.169.512.917         | (3.539.619.902)        | 11.565.114.275         | (3.539.619.902)        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>412.575.771.814</b> | <b>(3.539.619.902)</b> | <b>201.553.024.677</b> | <b>(3.539.619.902)</b> |

(\*) Số dư bao gồm 300.009.660.000 đồng là khoản phải thu liên quan đến giao dịch Công ty chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván cho Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú (chỉ tiết tại thuyết minh số 6c). Đến thời điểm này, Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú đã thanh toán được 70% giá trị chuyển nhượng là 210.000.000.000 đồng

## 9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                             | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>         | <b>311.563.907.819</b> | <b>226.223.880.517</b> |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                         | 64.308.740.927         | 50.522.991.042         |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                        | 56.907.248.027         | 37.059.343.639         |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công          | 4.950.000              | -                      |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                           | 80.487.173.864         | 63.706.806.389         |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                        | 14.828.344.439         | 11.138.861.135         |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                 | 24.540.000.000         | 24.540.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín          | 4.654.216.739          | 5.951.810.931          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng cụm Công nghiệp Tân Hội    | -                      | 4.950.000              |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                            | 65.820.033.323         | 33.290.407.131         |
| - Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                            | 13.200.500             | 8.710.250              |
| <i>Trả trước cho người bán là các tổ chức, cá nhân khác</i> | <b>31.478.406.726</b>  | <b>29.390.990.076</b>  |
| - Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát        | 10.211.011.043         | 10.211.011.043         |
| - Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ 379                    | 2.456.541.300          | 2.456.541.300          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Cơ điện Thành Tuấn         | 1.803.243.081          | 1.803.243.081          |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư BĐS Việt Tín             | 1.421.480.200          | 1.421.620.000          |
| - Các đối tượng khác                                        | 15.586.131.102         | 13.498.574.652         |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>343.042.314.545</b> | <b>255.614.870.593</b> |

**10. PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                | Số cuối kỳ<br>(VND) |                  | Số đầu kỳ<br>(VND) |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                | Giá trị ghi sổ      | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ     | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                | 169.005.571.042     | (2.188.967.569)  | 260.865.308.231    | (2.188.967.569)  |
| <i><b>Phải thu các bên liên quan</b></i>                                       | 36.791.838.199      | -                | 57.118.595.149     | -                |
| - Phải thu về ký cược, ký quỹ                                                  | 23.440.039.200      | -                | 36.440.039.200     | -                |
| + Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                                 | -                   | -                | 13.000.000.000     | -                |
| + Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan (1)                                  | 12.440.039.200      | -                | 12.440.039.200     | -                |
| + Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (2)                                          | 11.000.000.000      | -                | 11.000.000.000     | -                |
| - Phải thu từ thu chi hộ                                                       | 6.808.697.841       | -                | 5.444.523.889      | -                |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                                           | 5.538.320.880       | -                | 2.265.237.590      | -                |
| + Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                                              | 263.745.750         | -                | 3.135.987.799      | -                |
| + Các đối tượng khác                                                           | 1.006.631.211       | -                | 43.298.500         | -                |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận - phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 5.895.602.475       | -                | 6.770.380.159      | -                |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                             | 645.069.053         | -                | 8.444.244.810      | -                |
| - Phải thu khác                                                                | 2.429.630           | -                | 19.407.091         | -                |
| <i><b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b></i>                             | 132.213.732.843     | (2.188.967.569)  | 203.746.713.082    | (2.188.967.569)  |
| - Phải thu từ thu chi hộ                                                       | -                   | -                | 38.307.739.421     | -                |
| + Ông Phùng Nguyễn Áu Đệ                                                       | -                   | -                | 19.559.603.421     | -                |
| + Ông Hoàng Quốc Sĩ                                                            | -                   | -                | 18.748.136.000     | -                |
| - Tạm ứng nhân viên                                                            | 42.377.152.860      | -                | 65.163.122.298     | -                |
| - Ký quỹ ký cược                                                               | 153.000.000         | -                | 1.189.800.000      | -                |
| - Đặt cọc mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư (3)                  | 80.380.000.000      | -                | 80.380.000.000     | -                |
| - Phải thu khác                                                                | 9.303.579.983       | (2.188.967.569)  | 18.706.051.363     | (2.188.967.569)  |
| + Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                               | 2.144.675.789       | -                | 13.898.305.020     | -                |
| + Các đối tượng khác                                                           | 7.158.904.194       | (2.188.967.569)  | 4.807.746.343      | (2.188.967.569)  |

|                                      | Số cuối kỳ<br>(VND) |                  | Số đầu kỳ<br>(VND) |                  |
|--------------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                      | Giá trị ghi sổ      | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ     | Giá trị dự phòng |
| Dài hạn                              | 18.103.780.066      | -                | 18.066.931.618     | -                |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | 18.103.780.066      | -                | 18.066.931.618     | -                |
| - Ký quỹ ký cược                     | 18.103.780.066      | -                | 18.066.931.618     | -                |
| Cộng                                 | 187.109.351.108     | (2.188.967.569)  | 278.932.239.849    | (2.188.967.569)  |

- (1) Là khoản tiền thanh toán trước cho hợp đồng Hứa mua hứa bán ngày 28/06/2024 với Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan về việc chuyển nhượng 459.000 cổ phần phổ thông trong Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình. Theo Phụ lục số 02 ngày 27/06/2026, hợp đồng này được gia hạn đến ngày 28/06/2027.
- (2) Là khoản tiền đặt cọc thuê văn phòng tại 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 4/2023/HĐCT/TTN-TTCDL với Công ty Cổ phần Thành Thành Nam. Theo Phụ lục số 04/2026/PLHĐ/TTN-TTCDL ngày 31/12/2025, hợp đồng này được gia hạn đến 31/12/2026.
- (3) Là các khoản đặt cọc với tổng giá trị 80.380.000.000 đồng 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 đã được hoàn trả toàn bộ.

**11. NỢ XẤU**

|                                                       | Số cuối kỳ<br>(VND)  |                        |                        | Số đầu kỳ<br>(VND)   |                        |                        |
|-------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                       | Giá trị gốc nợ       | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng       | Giá trị gốc nợ       | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng       |
| <b><i>Phải thu khách hàng</i></b>                     | <b>4.028.565.214</b> | <b>488.945.312</b>     | <b>(3.539.619.902)</b> | <b>4.028.565.214</b> | <b>488.945.312</b>     | <b>(3.539.619.902)</b> |
| - Công ty Cổ phần Charter Du lịch Việt Nam            | 339.020.000          | -                      | (339.020.000)          | 339.020.000          | -                      | (339.020.000)          |
| - Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA                         | 79.299.550           | -                      | (79.299.550)           | 79.299.550           | -                      | (79.299.550)           |
| - Odeon Tours                                         | 70.625.762           | -                      | (70.625.762)           | 70.625.762           | -                      | (70.625.762)           |
| - Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tỉnh Lâm Đồng          | 849.998.000          | -                      | (849.998.000)          | 849.998.000          | -                      | (849.998.000)          |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Ô tô Quốc Việt  | 612.480.000          | -                      | (612.480.000)          | 612.480.000          | -                      | (612.480.000)          |
| - Công ty TNHH Gia Hân                                | 461.600.000          | -                      | (461.600.000)          | 461.600.000          | -                      | (461.600.000)          |
| - Công ty TNHH TM-DV Công nghệ Môi trường Đô thị xanh | 347.572.000          | -                      | (347.572.000)          | 347.572.000          | -                      | (347.572.000)          |
| - Các khách hàng khác                                 | 1.267.969.902        | 488.945.312            | (779.024.590)          | 1.267.969.902        | 488.945.312            | (779.024.590)          |
| <b><i>Trả trước cho người bán</i></b>                 | <b>752.682.902</b>   | <b>376.341.450</b>     | <b>(384.436.452)</b>   | <b>752.682.902</b>   | <b>376.341.450</b>     | <b>(384.436.452)</b>   |
| - Công ty TNHH Giải pháp Phần mềm Việt Á              | 531.200.000          | 265.600.000            | (265.600.000)          | 531.200.000          | 265.600.000            | (265.600.000)          |
| - Các khách hàng khác                                 | 221.482.902          | 110.741.450            | (118.836.452)          | 221.482.902          | 110.741.450            | (118.836.452)          |
| <b><i>Phải thu khác</i></b>                           | <b>2.188.967.569</b> | <b>-</b>               | <b>(2.188.967.569)</b> | <b>2.188.967.569</b> | <b>-</b>               | <b>(2.188.967.569)</b> |
| - Vũ Hoàng Phước                                      | 2.188.967.569        | -                      | (2.188.967.569)        | 2.188.967.569        | -                      | (2.188.967.569)        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>6.970.215.685</b> | <b>865.286.762</b>     | <b>(6.113.023.923)</b> | <b>6.970.215.685</b> | <b>865.286.762</b>     | <b>(6.113.023.923)</b> |

**12. HÀNG TỒN KHO**

|                                       | Số cuối kỳ<br>(VND)  |          | Số đầu kỳ<br>(VND)   |          |
|---------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                       | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu               | 5.143.042.237        | -        | 5.189.385.735        | -        |
| - Hàng hóa                            | 1.735.868.464        | -        | 1.377.959.552        | -        |
| - Công cụ, dụng cụ                    | 1.189.909.926        | -        | 1.324.560.885        | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 86.596.144           | -        | 1.274.869.611        | -        |
| - Sản phẩm                            | 17.859.652           | -        | 20.444.763           | -        |
| <b>Cộng</b>                           | <b>8.173.276.423</b> | <b>-</b> | <b>9.187.220.546</b> | <b>-</b> |

**13. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                           | Số cuối kỳ<br>(VND) | Số đầu kỳ<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| - Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng thương mại đang được thế chấp | 300.000.000         | -                  |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>300.000.000</b>  | <b>-</b>           |

**14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>(VND) | Máy móc,<br>thiết bị<br>(VND) | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>(VND) | Thiết bị dụng<br>cụ quản lý<br>(VND) | TSCĐ hữu hình<br>khác<br>(VND) | Tổng cộng<br>(VND) |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                    |                               |                                             |                                      |                                |                    |
| Số dư đầu kỳ                  | 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  |
| Mua trong kỳ                  | -                                  | 15.258.143.295                | 956.599.041                                 | -                                    | 508.960.825                    | 16.723.703.161     |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | 38.093.953.726                     | 1.873.322.258                 | 1.811.294.679                               | 23.722.765.050                       | 131.700.000                    | 65.633.035.713     |
| <b>Phân loại lại</b>          |                                    |                               |                                             |                                      |                                |                    |
| Thanh lý, nhượng bán          | (1.007.475.773)                    | -                             | -                                           | (6.021.592.211)                      | 6.021.592.211                  | -                  |
| Giảm khác (*)                 | (9.702.659.536)                    | -                             | -                                           | -                                    | -                              | (1.007.475.773)    |
| Số dư cuối kỳ                 | 1.947.166.159.605                  | 153.722.569.089               | 50.235.716.142                              | 29.995.175.977                       | 76.565.239.309                 | 2.257.684.860.122  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                    |                               |                                             |                                      |                                |                    |
| Số dư đầu kỳ                  | (368.916.527.558)                  | (81.993.316.738)              | (35.569.901.334)                            | (10.427.750.641)                     | (31.687.843.026)               | (528.595.339.297)  |
| Khấu hao trong kỳ             | (34.540.294.875)                   | (4.131.015.266)               | (1.836.140.389)                             | (623.340.270)                        | (1.770.100.535)                | (42.900.891.335)   |
| Phân loại lại                 | -                                  | -                             | -                                           | 5.486.086.874                        | (5.486.086.874)                | -                  |
| Thanh lý, nhượng bán          | 818.615.240                        | -                             | -                                           | -                                    | -                              | 818.615.240        |
| Giảm khác                     | 166.947.744                        | -                             | -                                           | -                                    | -                              | 166.947.744        |
| Số dư cuối kỳ                 | (402.471.259.449)                  | (86.124.332.004)              | (37.406.041.723)                            | (5.565.004.037)                      | (38.944.030.435)               | (570.510.667.648)  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                    |                               |                                             |                                      |                                |                    |
| Tại ngày đầu kỳ               | 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  |
| Tại ngày cuối kỳ              | 1.544.694.900.156                  | 67.598.237.085                | 12.829.674.419                              | 24.430.171.940                       | 37.621.208.874                 | 1.687.174.192.474  |

(\*) Căn cứ Biên bản quyết toán Dự án Khu du lịch Dốc Lết (giai đoạn 1) thuộc Hợp đồng số 1804/2022/HĐTC/TTC-ĐT ký giữa Công ty con của Công ty là Công ty TNHH Du lịch TTC và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín, trong kỳ Nhóm Công ty đã hoàn tất việc quyết toán giá trị thực hiện với nhà thầu và thực hiện giảm giá trị tài sản cố định đã tạm tăng ở các kỳ trước cho phù hợp.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 98.662.352.221 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 90.192.903.129 đồng).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 98.662.352.221 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 90.192.903.129 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 1.055.618.373.489 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 1.377.736.435.396 đồng)

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình trong kỳ có nguyên giá từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

| STT              | Tên Tài sản                                   | Ngày bắt đầu<br>tính khấu | Nguyên giá<br>VND        | Khấu hao lũy kế<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND | Ghi chú     |
|------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
| 1                | Tòa nhà khách sạn Michelia                    | 31/10/2013                | 126.640.184.464          | 47.568.813.009         | 79.071.371.455         | TSDB đi vay |
| 2                | Tòa nhà khách sạn Phan Thiết                  | 31/01/2016                | 114.048.000.000          | 36.418.072.364         | 77.629.927.636         | TSDB đi vay |
| 3                | Tòa nhà khách sạn Vân Phong Bay -<br>Khu B4.2 | 01/09/2023                | 168.460.510.496          | 16.574.217.210         | 151.886.293.286        | TSDB đi vay |
| 4                | Tòa nhà khách sạn Vân Phong Bay -<br>Khu B4.1 | 01/09/2023                | 180.347.108.628          | 17.730.405.915         | 162.616.702.713        | TSDB đi vay |
| 5                | Tòa nhà khách sạn Imperial Huế                | 01/09/2023                | 550.000.000.000          | 57.716.049.376         | 492.283.950.624        | TSDB đi vay |
| <b>Tổng cộng</b> |                                               |                           | <b>1.139.495.803.588</b> | <b>176.007.557.874</b> | <b>963.488.245.714</b> |             |

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH**

|                               | Máy móc<br>thiết bị<br>(VND) | Tổng cộng     |
|-------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                              |               |
| Số dư đầu kỳ                  | 4.058.377.778                | 4.058.377.778 |
| Số dư cuối kỳ                 | 4.058.377.778                | 4.058.377.778 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                              |               |
| Số dư đầu kỳ                  | (612.138.652)                | (612.138.652) |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>      | (202.918.890)                | (202.918.890) |
| Số dư cuối kỳ                 | (815.057.542)                | (815.057.542) |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                              |               |
| Tại ngày đầu kỳ               | 3.446.239.126                | 3.446.239.126 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 3.243.320.236                | 3.243.320.236 |

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 26.

## 16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                      | Quyền sử dụng<br>đất<br>(VND) | Phần mềm<br>máy vi tính<br>(VND) | TSCĐ vô<br>hình khác<br>(VND) | Tổng cộng<br>(VND) |
|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                    |                               |                                  |                               |                    |
| Số dư đầu kỳ                         | 152.704.527.498               | 15.965.732.952                   | 1.453.859.924                 | 170.124.120.374    |
| - Giảm do<br>Công ty con<br>giải thể | -                             | (50.000.000)                     | -                             | (50.000.000)       |
| Số dư cuối kỳ                        | 152.704.527.498               | 15.915.732.952                   | 1.453.859.924                 | 170.074.120.374    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>        |                               |                                  |                               |                    |
| Số dư đầu kỳ                         | (31.174.175.542)              | (6.695.949.980)                  | (518.072.401)                 | (38.388.197.923)   |
| - Khấu hao<br>trong kỳ               | (1.467.213.832)               | (767.806.878)                    | (4.874.730)                   | (2.239.895.440)    |
| - Giảm do<br>Công ty con<br>giải thể | -                             | 29.166.656                       | -                             | 29.166.656         |
| Số dư cuối kỳ                        | (32.641.389.374)              | (7.434.590.202)                  | (522.947.131)                 | (40.598.926.707)   |
| <b>Giá trị còn lại</b>               |                               |                                  |                               |                    |
| Tại ngày đầu kỳ                      | 121.530.351.956               | 9.269.782.972                    | 935.787.523                   | 131.735.922.451    |
| Tại ngày cuối kỳ                     | 120.063.138.124               | 8.481.142.750                    | 930.912.793                   | 129.475.193.667    |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 3.043.991.225 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 2.729.449.268 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 43.844.249.903 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 47.975.000.531 đồng).

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                                           | Số cuối kỳ<br>(VND)    |                           | Số đầu kỳ<br>(VND)     |                           |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                           | Giá gốc                | Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể<br>thu hồi |
| <b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>                            | <b>478.463.152.474</b> | <b>478.463.152.474</b>    | <b>485.942.820.366</b> | <b>485.942.820.366</b>    |
| - Mua sắm tài sản cố định                                 | -                      | -                         | 19.909.396.599         | 19.909.396.599            |
| - Xây dựng cơ bản                                         | 478.463.152.474        | 478.463.152.474           | 466.033.423.767        | 466.033.423.767           |
| + Dự án đầu tư Khu du lịch Dốc Lết                        | 4.423.688.994          | 4.423.688.994             | 33.477.889.952         | 33.477.889.952            |
| + Dự án cải tạo TTC Hotel Phan Thiết                      | 32.679.489.545         | 32.679.489.545            | 12.725.388.446         | 12.725.388.446            |
| + Dự án sáp nhập 3 Khu Du lịch Đồi Dũng Anh - Đồi Mộng Mơ | 427.187.851.388        | 427.187.851.388           | 407.411.931.662        | 407.411.931.662           |
| - Thung lũng Tình yêu (*)                                 |                        |                           |                        |                           |
| Chi phí đền bù                                            | 143.356.438.000        | 143.356.438.000           | 143.356.438.000        | 143.356.438.000           |
| Chi phí thuê đất                                          | 125.128.895.856        | 125.128.895.856           | 113.702.706.506        | 113.702.706.506           |
| Chi phí quy hoạch                                         | 40.409.138.660         | 40.409.138.660            | 38.930.430.283         | 38.930.430.283            |
| Chi phí tư vấn                                            | 45.210.827.599         | 45.210.827.599            | 45.210.827.599         | 45.210.827.599            |
| Chi phí lãi vay                                           | 47.511.321.483         | 47.511.321.483            | 41.979.184.404         | 41.979.184.404            |
| Chi phí lương                                             | 16.889.988.772         | 16.889.988.772            | 15.696.767.723         | 15.696.767.723            |
| Khác                                                      | 8.681.241.018          | 8.681.241.018             | 8.535.577.147          | 8.535.577.147             |
| + Dự án khác                                              | 14.172.122.547         | 14.172.122.547            | 12.418.213.707         | 12.418.213.707            |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>478.463.152.474</b> | <b>478.463.152.474</b>    | <b>485.942.820.366</b> | <b>485.942.820.366</b>    |

(\*) Chi tiết dự án:

- Tên Dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Đồi Thống Nhất - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng;
- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp và các hoạt động vui chơi giải trí bảo đảm mục tiêu bảo tồn cảnh quan, kiến trúc truyền thống vốn có của Thành phố Đà Lạt;
- Địa điểm thực hiện dự án: Đồi Thống Nhất, đường Thánh Mẫu và đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng;
- Diện tích quy hoạch: 70,5343 ha;
- Tổng mức đầu tư ban đầu của dự án: 497.770.000.000 đồng, trong đó bao gồm Vốn của Nhà đầu tư là 194.638.000.000 đồng và Vốn vay 303.132.000.000 đồng;
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 10/10/2008;

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: 2008 đến hết ngày 02/6/2024. Tiến độ này đã được gia hạn 24 tháng theo văn bản số 3888/UBND-ĐC ngày 02/6/2022 và văn bản số 4688/UBND-VX2 ngày 28/06/2022 của UBND Tỉnh;

- Theo Quyết định số 04/2026/QĐ-TTCLĐ ngày 19/01/2026, Công ty đang trình Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong đó điều chỉnh quy mô dự án, tăng vốn đầu tư từ 497.770.000.000 đồng lên 1.715.000.000.000 đồng (Vốn nhà đầu tư là 514.500.000.000 đồng, vốn vay là 1.200.500.000.000 đồng) và chia làm 02 giai đoạn đầu tư, thời gian thực hiện từ tháng 01/2026 đến tháng 12/2028. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty đang làm việc với các Sở ban ngành về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư nêu trên.

#### 18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con |                                                      |                                              | Tổng cộng       |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
|                                                | Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (VND) | Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình (VND) | (VND)           |
| <b>Nguyên giá:</b>                             |                                                      |                                              |                 |
| Số đầu kỳ                                      | 3.154.412.215                                        | 3.776.900.738                                | 6.931.312.953   |
| Số cuối kỳ                                     | 3.154.412.215                                        | 3.776.900.738                                | 6.931.312.953   |
| <b>Phân bổ lũy kế:</b>                         |                                                      |                                              |                 |
| Số đầu kỳ                                      | (2.838.945.919)                                      | (2.549.407.999)                              | (5.388.353.918) |
| - Phân bổ trong kỳ                             | (157.720.611)                                        | (188.845.037)                                | (346.565.648)   |
| Số cuối kỳ                                     | (2.996.666.530)                                      | (2.738.253.036)                              | (5.734.919.566) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                         |                                                      |                                              |                 |
| Số đầu kỳ                                      | 315.466.296                                          | 1.227.492.739                                | 1.542.959.035   |
| Số cuối kỳ                                     | 157.745.685                                          | 1.038.647.702                                | 1.196.393.387   |

#### 19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

|                                                                   | Số cuối kỳ (VND)      | Số đầu kỳ (VND)       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>                    | <b>44.173.360.112</b> | <b>34.142.642.426</b> |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                               | 350.053.000           | 318.616.000           |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | 25.104.662.073        | 25.048.247.273        |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                              | 32.156.000            | 337.804.045           |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công                | 110.000.000           | -                     |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                                 | 164.869.442           | 128.886.842           |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 54.600.000            | -                     |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                              | 1.619.443.875         | 1.305.558.717         |
| - Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận                         | 1.800.000             | 4.050.000             |
| - Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan                         | -                     | 50.000.000            |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | 6.038.250.014         | 2.750.000.006         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                | 7.215.572.644         | 1.932.100.402         |
| - Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                                  | 3.388.654.052         | 2.018.861.326         |

|                                                           | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)    |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan (tiếp)</b>     |                        |                       |
| - Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa                 | 43.431.833             | 168.390.436           |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                          | 27.756.879             | 14.394.379            |
| - Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                          | 22.110.300             | 65.733.000            |
| <b>Phải trả người bán là các bên khác</b>                 | <b>56.307.145.779</b>  | <b>53.880.402.821</b> |
| - Công ty TNHH Công nghệ và Giải pháp CMC Sài Gòn         | 2.090.473.427          | 2.592.935.427         |
| - Công ty TNHH Hồ Phi Long                                | 560.389.088            | -                     |
| - Công ty TNHH Xây dựng Phòng cháy chữa cháy              | 11.729.880             | 1.436.423.886         |
| - Hekou Mingcheng Technology Trade Co, Ltd                | 2.400.924.600          | 9.210.848.400         |
| - Công ty TNHH Đầu Tư Mỹ Hoàng                            | 2.443.437.543          | -                     |
| - Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Suối               | 876.482.400            | 3.469.942.847         |
| - Công ty TNHH MTV Viễn thông Quốc tế FPT                 | 56.211.936             | 1.706.211.936         |
| - Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng cung                    | 9.449.141.069          | 11.049.941.069        |
| - Công ty Cổ phần Giải pháp và Tích hợp hệ thống Sunshine | -                      | 866.547.410           |
| - Các đối tượng khác                                      | 38.418.355.836         | 23.547.551.846        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>100.480.505.891</b> | <b>88.023.045.247</b> |

## 20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                                      | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>             | <b>108.303.176.362</b> | <b>131.432.544.184</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b> | <b>89.667.506.423</b>  | <b>93.755.658.982</b>  |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                  | 4.420.092.860          | 5.917.659.622          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                 | 348.000                | -                      |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                    | 809.786.937            | 1.891.348.725          |
| - Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng           | 5.127.626              | 5.127.626              |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa        | 7.365.337.000          | 7.365.337.000          |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                    | 70.000.000.000         | 70.000.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín   | 7.066.000.000          | 7.066.000.000          |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                     | -                      | 1.510.174.009          |
| - Trường Đại học Yersin Đà Lạt                       | 802.000                | -                      |
| - Trường THPT Yersin                                 | 12.000                 | 12.000                 |
| <b>Người mua trả tiền trước là các bên khác</b>      | <b>18.635.669.939</b>  | <b>37.676.885.202</b>  |
| - Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa            | 5.664.522.000          | -                      |
| - Hộ kinh doanh cá thể Huỳnh Thị Loan                | 4.518.430.000          | 4.632.340.000          |
| - Hộ kinh doanh cá thể Nguyễn Thị Yến Linh           | 31.904.000             | -                      |
| - Công ty Cổ phần Thực phẩm Cô Cô Việt Nam           | 152.860.000            | 202.860.000            |
| - AGODA                                              | 408.247.054            | -                      |
| - Công ty TNHH Green Travel Group                    | 254.450.360            | -                      |
| - Các đối tượng khác                                 | 7.605.256.525          | 32.841.685.202         |
| <b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>              | <b>4.290.610.000</b>   | <b>4.404.520.000</b>   |
| - Bà Huỳnh Thị Loan                                  | 4.290.610.000          | 4.404.520.000          |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>112.593.786.362</b> | <b>135.837.064.184</b> |

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

| Khoản mục                          | Số cuối kỳ            |                      | Trong năm             |                         | Số đầu kỳ             |                      |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                    | Số phải nộp<br>(VND)  | Số phải thu<br>(VND) | Số phải nộp<br>(VND)  | Số đã thực nộp<br>(VND) | Số phải nộp<br>(VND)  | Số phải thu<br>(VND) |
| <b>a) Phải nộp/phải thu</b>        | <b>96.116.753.754</b> | <b>974.071.239</b>   | <b>63.876.774.791</b> | <b>58.876.121.248</b>   | <b>90.142.028.972</b> | <b>85.227.109</b>    |
| <i>Thuế GTGT đầu ra</i>            | 29.342.717.026        | 721.344.344          | 24.678.651.374        | 23.071.811.157          | 27.014.532.465        | 46.612.300           |
| <i>Thuế tiêu thụ đặc biệt</i>      | 38.152.400            | -                    | 576.428.406           | 556.431.420             | 18.155.414            | -                    |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i>  | 27.550.428.300        | 2.674.659            | 11.382.385.763        | 14.717.972.314          | 30.883.340.192        | 2.674.659            |
| <i>Thuế thu nhập cá nhân</i>       | 2.131.139.877         | 200.577.965          | 2.150.387.975         | 2.048.892.533           | 1.829.066.470         | -                    |
| <i>Thuế tài nguyên</i>             | 36.858.950            | 33.626.950           | 3.532.000             | 1.880.400               | 1.580.400             | 33.940.150           |
| <i>Thuế nhà đất, tiền thuê đất</i> | 35.097.814.776        | -                    | 22.914.676.894        | 16.422.601.919          | 28.605.739.801        | -                    |
| <i>Thuế nhà thầu</i>               | 64.141.837            | -                    | 819.541.602           | 756.980.165             | 1.580.400             | -                    |
| <i>Các loại thuế khác</i>          | 1.855.500.588         | 15.847.321           | 1.351.170.777         | 1.299.551.340           | 1.788.033.830         | 2.000.000            |

**Thuế giá trị gia tăng**

Nhóm Công ty kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 10%. Đối với các hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng được giảm thuế, thuế suất thuế giá trị gia tăng được giảm 2%, từ 10% xuống còn 8%, theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 của Quốc hội và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ. Chính sách này có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

**Tiền thuế tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà nước**

Chi phí tiền thuế cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước theo Hợp đồng thuế số 183/HĐ-TĐ ngày 03/12/1992 ký với Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Lạt, phục vụ hoạt động kinh doanh nhà hàng – khách sạn tại Chi nhánh Đà Lạt. Từ năm 2023 đến nay, Công ty chưa nhận được Phụ lục hợp đồng thuế cụ thể cho từng năm; do đó, số tiền thuế phải nộp đến ngày 30/06/2026 được Công ty tạm tính và trích trước theo Phụ lục điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng thuế tài sản thuộc sở hữu nhà nước tại 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 01, Đà Lạt (nay là Phường Xuân Hương – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng) số 183/2022/PLĐCBSHD ngày 15/02/2022.

*Tiền thuê đất:*

Nhóm Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

| STT | Vị trí đất                                                                                                                     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá Thuê đất<br>(đồng/m <sup>2</sup> /năm)                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1   | 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 1,<br>Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng (nay là<br>Phường Xuân Hương – Đà Lạt, Tỉnh Lâm<br>Đồng) | 1.942,2 m <sup>2</sup>      | Theo phụ lục hợp<br>đồng thuê đất hàng<br>năm (*)               |
| 2   | 02 Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Quận<br>Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ (Nay là<br>Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ)           | 205 m <sup>2</sup>          | 807.840 đồng/m <sup>2</sup> -<br>1.364.080; đồng/m <sup>2</sup> |
| 3   | 08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa,<br>Thành phố Huế                                                                              | 3.158                       | 859.080,00                                                      |
| 4   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 5.005                       | 100,80                                                          |
| 5   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 1.192                       | 95,76                                                           |
| 6   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 170                         | 90,72                                                           |
| 7   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 2.292                       | 439,42                                                          |
| 8   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 9.600                       | 55,89                                                           |
| 9   | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 6.251                       | 100,80                                                          |
| 10  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 3.493                       | 300,00                                                          |
| 11  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 2.283                       | 240,00                                                          |
| 12  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 352.446                     | 300,00                                                          |
| 13  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 331.654                     | 140,00                                                          |
| 14  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 13.262                      | 445,80                                                          |
| 15  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 1.079.600                   | 300,00                                                          |
| 16  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 8.200                       | 63,84                                                           |
| 17  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 15.100                      | 60,48                                                           |
| 18  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 16.200                      | 57,12                                                           |
| 19  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 106.700                     | 53,76                                                           |
| 20  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 2.000                       | 114,24                                                          |
| 21  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm<br>Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                                                | 14.200                      | 107.520,00                                                      |

| STT | Vị trí đất                                                                                     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá Thuê đất<br>(đồng/m <sup>2</sup> /năm) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|
| 22  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 1.600                       | 134.400,00                                     |
| 23  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 3.100                       | 127,68                                         |
| 24  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 1.300                       | 120,96                                         |
| 25  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 2.200                       | 114,24                                         |
| 26  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 48.200                      | 107,52                                         |
| 27  | 03 - 05 - 07 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Lâm Đồng                                   | 3.800                       | 107,52                                         |
| 28  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 3.288                       | 1.425.600,00                                   |
| 29  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 6.801                       | 44.075,00                                      |
| 30  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 1.006                       | 22.038,00                                      |
| 31  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 112                         | 88.150,00                                      |
| 32  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 345                         | 44.075,00                                      |
| 33  | Thửa đất: 4 Pasteur, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.                                         | 2.780                       | 36.000,00                                      |
| 34  | phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa) | 135.221                     | 21.632,00                                      |
| 35  | phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường Đông Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa) | 125.311                     | 21.632,00                                      |

(\*) Trong đó, 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 2023 đến nay, Công ty chưa nhận được Phụ lục hợp đồng thuê đất cụ thể cho từng năm; do đó, số tiền thuê đất phải nộp đến ngày 30/06/2026 được Công ty tạm tính và trích trước theo Phụ lục hợp đồng thuê đất số 121/PL-HĐTĐ ngày 27/09/2022.

Vào ngày 08/09/2023, Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công 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), Tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, hàng năm Công ty cũng 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 là Trung tâm Quản lý đầu tư và Khai thác công trình thủy lợi Đà Lạt (nay điều chỉnh thành Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Đà Lạt) để phục vụ hoạt động kinh doanh du lịch trên mặt hồ chứa nước Đa Thiện III, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, cũng bao gồm phần diện tích 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng trong Hợp đồng 85. Trên cơ sở các hợp đồng dịch vụ công ích thủy lợi đã ký kết, Công ty chưa thực hiện ghi nhận

chi phí liên quan đến diện tích 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng theo Hợp đồng 85 trong giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2025.

Ngày 22/11/2023, 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 10/06/2024 giữa Công ty và Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 4458/QĐ/CTLĐO ngày 14/08/2024 do Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng gửi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng cùng với các thông báo và các quyết định giảm liên quan đến tiền thuê đất năm 2024 - 2025, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng bổ sung cho giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2025 là khoảng 100,71 tỷ đồng, bao gồm các khoản phát sinh truy thu trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2023 và các khoản phát sinh trong giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2025.

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 10/12/2024 và 25/02/2025, Công ty 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 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" (nội dung điều khoản về Mục đích sử dụng đất thuê) và điểm c, khoản 1, Điều 2, Mục III (nội dung điều khoản về đơn giá thuê đất của phần diện tích 14,62 ha đất mặt nước chuyên dùng) của Hợp đồng 85. Đối với hậu quả pháp lý của việc hủy các điều khoản hợp đồng trên, do các bên đương sự không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty đang chờ kết luận chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với vấn đề này. Công ty sẽ cập nhật và phản ánh các ảnh hưởng (nếu có) vào Báo cáo tài chính của các kỳ tiếp theo khi có đầy đủ căn cứ pháp lý.

*Thuế thu nhập doanh nghiệp:* Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

*Các loại thuế khác:* Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 22. PHẢI TRẢ CỔ TỨC LỢI NHUẬN

|                               | Số cuối kỳ<br>(VND) | Số đầu kỳ<br>(VND) |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|
| Phải trả về cổ tức, lợi nhuận | 535.809.273         | 535.809.273        |

## 23. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

|                       | Số cuối kỳ<br>(VND) | Số đầu kỳ<br>(VND) |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| - Tiền lương phải trả | 9.852.002.456       | 11.296.776.562     |

## 24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                                   | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu kỳ<br>(VND)    |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí phải trả người bán là các bên liên quan   | 4.092.123.836         | -                     |
| + Công ty CP Du lịch Thanh Bình - Chi phí lãi vay | 4.092.123.836         | -                     |
| Chi phí phải trả các tổ chức và cá nhân khác      | 50.752.014.049        | 47.546.337.623        |
| + Chi phí đi vay phải trả                         | 26.895.621.127        | 22.317.492.995        |
| + Trích trước chi phí công trình                  | 14.981.362.298        | 20.278.333.646        |
| + Các chi phí phải trả ngắn hạn khác              | 8.875.030.624         | 4.950.510.982         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>54.844.137.885</b> | <b>47.546.337.623</b> |

## 25. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                                   | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                | <b>98.292.802.980</b>  | <b>119.051.590.587</b> |
| <b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>                         | <b>55.407.114.069</b>  | <b>45.986.334.578</b>  |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                               | 1.031.458.494          | 3.725.229.298          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | 4.198.721.337          | 3.165.954.791          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                              | 150.361.883            | 148.728.648            |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công                | 1.071.378.090          | 113.190.412            |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                                 | 1.785.561.502          | 980.998.489            |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 3.772.164.385          | 1.409.246.577          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                              | 22.448.647.968         | 22.065.085.049         |
| - Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng                        | 1.384.300.714          | 1.464.300.714          |
| - Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận                         | -                      | 1.157.184              |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa                     | 2.306.301.370          | 2.306.301.370          |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | -                      | 20.136.986             |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | 354.787.945            | 543.993.860            |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                | 1.391.732.882          | 693.027.400            |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng cụm Công nghiệp Tân Hội          | 111.539.726            | 21.479.452             |
| - Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                                  | 680.334.241            | 507.564.379            |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                  | 8.525.358.898          | 4.720.547.936          |
| - Trường Đại học Yersin Đà Lạt                                    | 2.470.136.978          | 1.810.602.733          |
| - Trường THPT Yersin                                              | 154.520.548            | 154.520.548            |
| - Các đối tượng khác                                              | 3.569.807.108          | 2.134.268.752          |
| <b>Phải trả khác là các bên khác</b>                              | <b>42.885.688.911</b>  | <b>73.065.256.009</b>  |
| - Kinh phí công đoàn                                              | 1.565.089.502          | 1.534.600.520          |
| - Bảo hiểm xã hội                                                 | 1.731.478.958          | 563.268.625            |
| - Bảo hiểm y tế                                                   | 300.264.868            | 70.531.423             |
| - Bảo hiểm thất nghiệp                                            | 137.916.022            | 32.254.562             |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết                                     | -                      | 2.637.845              |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                   | 200.244.590            | 2.712.544.590          |
| - Quỹ phục vụ                                                     | 3.429.760.630          | 3.850.458.107          |
| - Cổ tức phải trả                                                 | 296.811.123            | 296.811.123            |
| - Lãi vay                                                         | 22.204.743.060         | 15.551.522.292         |
| - Thu chi hộ                                                      | 5.037.368.573          | 2.450.626.922          |
| - Hợp tác kinh doanh                                              | -                      | 46.000.000.000         |
| - Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                | 7.982.011.585          | -                      |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                 | <b>9.197.353.000</b>   | <b>13.975.566.690</b>  |
| <b>Phải trả khác là các bên khác</b>                              | <b>9.197.353.000</b>   | <b>13.975.566.690</b>  |
| - Nhận bàn giao tài sản                                           | -                      | 11.919.404.716         |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                    | 9.197.353.000          | 2.056.161.974          |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>107.490.155.980</b> | <b>133.027.157.277</b> |

**26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                                 | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Trong kỳ (VND)         |                        | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                 |                        | Tăng                   | Giảm                   |                        |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                             | <b>926.247.132.982</b> | <b>833.744.826.299</b> | <b>801.127.586.860</b> | <b>893.629.893.543</b> |
| <i>Vay ngắn hạn phải trả với bên liên quan (i)</i>              | <i>280.130.782.200</i> | <i>243.787.000.000</i> | <i>218.041.000.000</i> | <i>254.384.782.200</i> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                       | 66.894.000.000         | 67.810.000.000         | 71.706.000.000         | 70.790.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng                 | 48.500.000.000         | -                      | -                      | 48.500.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                            | 40.898.782.200         | 9.067.000.000          | 200.000.000            | 32.031.782.200         |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                               | 31.945.000.000         | 38.330.000.000         | 12.315.000.000         | 5.930.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín              | 14.300.000.000         | 4.000.000.000          | 10.000.000.000         | 20.300.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                                | 5.800.000.000          | 50.000.000             | 260.000.000            | 6.010.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                             | 35.114.000.000         | 32.530.000.000         | 31.560.000.000         | 34.144.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công              | 15.700.000.000         | 79.000.000.000         | 79.000.000.000         | 15.700.000.000         |
| - Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                               | 7.979.000.000          | -                      | -                      | 7.979.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu                     | 5.000.000.000          | -                      | -                      | 5.000.000.000          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội        | 2.000.000.000          | 13.000.000.000         | 13.000.000.000         | 2.000.000.000          |
| - Trường đại học Yersin Đà Lạt                                  | 6.000.000.000          | -                      | -                      | 6.000.000.000          |
| <i>Vay ngắn hạn ngân hàng (ii)</i>                              | <i>434.112.560.610</i> | <i>475.432.288.587</i> | <i>524.163.829.198</i> | <i>482.844.101.221</i> |
| - Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN - Chi nhánh Gia              | 34.899.987.924         | 36.468.658.451         | 36.421.487.552         | 34.852.817.025         |
| - Ngân hàng Đầu tư & Phát triển VN - Chi nhánh Bình             | 18.576.363.241         | 21.299.396.304         | 17.041.146.016         | 14.318.112.953         |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk                | 155.069.340.937        | 175.133.304.060        | 171.725.085.147        | 151.661.122.024        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 176.946.545.668        | 188.933.474.931        | 188.520.444.327        | 176.533.515.064        |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh                 | 7.293.002.435          | 10.418.339.311         | 10.423.525.525         | 7.298.188.649          |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh I TP.HCM      | 29.827.320.405         | 31.679.115.530         | 100.032.140.631        | 98.180.345.506         |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam                               | 11.500.000.000         | 11.500.000.000         | -                      | -                      |

|                                                                                       | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Trong kỳ (VND)        |                       | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                       |                        | Tăng                  | Giảm                  |                        |
| <b>Vay ngắn hạn các tổ chức khác (iii)</b>                                            | <b>5.000.000.000</b>   | <b>19.000.000.000</b> | <b>14.000.000.000</b> | <b>-</b>               |
| - Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định                                             | -                      | 14.000.000.000        | 14.000.000.000        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Mía Đường Sông Con                                                  | 5.000.000.000          | 5.000.000.000         | -                     | -                      |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                                        | <b>207.003.790.172</b> | <b>95.525.537.712</b> | <b>44.922.757.662</b> | <b>156.401.010.122</b> |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả với bên liên quan (iv)</i>                                 | <i>8.550.000.000</i>   | <i>-</i>              | <i>-</i>              | <i>8.550.000.000</i>   |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín                                    | 8.550.000.000          | -                     | -                     | 8.550.000.000          |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng (v)</i>                                          | <i>180.830.620.988</i> | <i>84.854.718.200</i> | <i>42.922.757.662</i> | <i>138.898.660.450</i> |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM                             | -                      | -                     | 15.721.526.662        | 15.721.526.662         |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk                                      | -                      | -                     | -                     | -                      |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk                                      | 65.080.442.988         | 7.545.608.200         | 9.816.611.000         | 67.351.445.788         |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng                              | 17.384.620.000         | -                     | 17.384.620.000        | 34.769.240.000         |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam                                                     | 46.073.800.000         | 46.073.800.000        | -                     | -                      |
| - Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển VN - CN Bình Thuận                                    | 8.500.000.000          | 2.500.000.000         | -                     | 6.000.000.000          |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Sài Gòn - PGD Nam Kỳ Khởi Nghĩa               | 17.500.000.000         | 2.500.000.000         | -                     | 15.000.000.000         |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh                                         | 26.093.910.000         | 26.093.910.000        | -                     | -                      |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Khánh                                      | 197.848.000            | 141.400.000           | -                     | 56.448.000             |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả các tổ chức khác (vi)</i>                                  | <i>590.191.092</i>     | <i>-</i>              | <i>-</i>              | <i>590.191.092</i>     |
| - Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TPHCM | 590.191.092            | -                     | -                     | 590.191.092            |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả các cá nhân khác</i>                                       | <i>17.032.978.092</i>  | <i>10.670.819.512</i> | <i>2.000.000.000</i>  | <i>8.362.158.580</i>   |
| - Vay cá nhân                                                                         | 17.032.978.092         | 10.670.819.512        | 2.000.000.000         | 8.362.158.580          |

|                                                                                | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Trong kỳ (VND)         |                        | Số đầu kỳ<br>(VND)       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                                                |                          | Tăng                   | Giảm                   |                          |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                             | <b>1.950.540.880.608</b> | <b>289.074.525.032</b> | <b>226.630.304.085</b> | <b>1.888.096.659.661</b> |
| <i>Vay dài hạn phải trả với bên liên quan (iv)</i>                             | <i>178.046.000.000</i>   | <i>31.150.000.000</i>  | <i>25.045.000.000</i>  | <i>171.941.000.000</i>   |
| - Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                               | 88.760.000.000           | 31.150.000.000         | 12.445.000.000         | 70.055.000.000           |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình – Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác        | 36.550.000.000           | -                      | 8.600.000.000          | 45.150.000.000           |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình – Khoản đi vay                            | 5.250.000.000            | -                      | -                      | 5.250.000.000            |
| - Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng                                     | 33.486.000.000           | -                      | -                      | 33.486.000.000           |
| - Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú                                            | -                        | -                      | -                      | -                        |
| - Trường đại học Yersin Đà Lạt                                                 | 14.000.000.000           | -                      | -                      | 14.000.000.000           |
| - Các đối tượng khác                                                           | -                        | -                      | 4.000.000.000          | 4.000.000.000            |
| <b>Vay dài hạn ngân hàng (v)</b>                                               | <b>1.187.795.906.721</b> | <b>246.224.497.402</b> | <b>170.472.416.195</b> | <b>1.112.043.825.514</b> |
| - Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển VN - Chi nhánh Bình Thuận                      | 8.829.563.099            | -                      | 4.000.000.000          | 12.829.563.099           |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk                               | 507.940.531.622          | 15.148.497.402         | 27.641.082.197         | 520.433.116.417          |
| - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình                              | -                        | -                      | -                      | -                        |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn - PGD Nam Kỳ Khởi Nghĩa | 59.440.000.000           | -                      | 10.000.000.000         | 69.440.000.000           |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM                      | -                        | -                      | 34.099.999.998         | 34.099.999.998           |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa                    | 614.922.000              | 707.000.000            | 204.974.000            | 112.896.000              |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai                         | 29.655.690.000           | -                      | 36.934.110.000         | 66.589.800.000           |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi                | 408.538.450.000          | -                      | -                      | 408.538.450.000          |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam                                              | 172.776.750.000          | 230.369.000.000        | 57.592.250.000         | -                        |

|                                                                                               | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Trong kỳ (VND)           |                          | Số đầu kỳ<br>(VND)       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                               |                          | Tăng                     | Giảm                     |                          |
| <i>Vay dài hạn các tổ chức khác (vi)</i>                                                      | 20.124.469.241           | 1.900.000.000            | 2.230.095.546            | 20.454.564.787           |
| + Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM | 934.469.241              | -                        | 295.095.546              | 1.229.564.787            |
| - Các đối tượng khác                                                                          | 19.190.000.000           | 1.900.000.000            | 1.935.000.000            | 19.225.000.000           |
| <i>Vay dài hạn cá nhân (vii)</i>                                                              | 69.259.591.408           | 7.373.470.553            | 26.702.792.344           | 88.588.913.199           |
| - Bà Phan Thị Thu Hồng                                                                        | 8.900.000.000            | -                        | -                        | 8.900.000.000            |
| - Ông Trần Mến                                                                                | 5.790.000.000            | -                        | -                        | 5.790.000.000            |
| - Bà Tạ Thị Phương Trang                                                                      | 13.500.000.000           | -                        | 15.000.000.000           | 28.500.000.000           |
| - Vay cá nhân khác                                                                            | 41.069.591.408           | 7.373.470.553            | 11.702.792.344           | 45.398.913.199           |
| <i>Trái phiếu thường dài hạn (viii)</i>                                                       | 495.314.913.238          | 2.426.557.077            | 2.180.000.000            | 495.068.356.161          |
| - Trái phiếu thường VNGB2427001                                                               | 500.000.000.000          | -                        | -                        | 500.000.000.000          |
| - Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2427001                                                    | (4.685.086.762)          | 2.426.557.077            | 2.180.000.000            | (4.931.643.839)          |
| <b>Cộng</b>                                                                                   | <b>2.876.788.013.590</b> | <b>1.122.819.351.331</b> | <b>1.027.757.890.945</b> | <b>2.781.726.553.204</b> |

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

(i) Vay ngắn hạn phải trả với bên liên quan

| Bên cho vay                             | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                         | Mục đích             | Lãi suất<br>% | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công |                   |                  |                                        |                      |               |                   |
| Khoản vay 1                             | 21.900.000.000    | 6.400.000.000    | Ngày 14/12/2026                        | Tài trợ vốn lưu động | 9%            | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                             | 44.994.000.000    | 64.390.000.000   | Từ ngày 01/10/2026 đến ngày 10/06/2027 | Bổ sung vốn lưu động | 8% - 10.5%    | Tín chấp          |

| Bên cho vay                                         | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                           | Mục đích             | Lãi suất %   | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------|
|                                                     | VND            | VND            |                                                          |                      |              |                   |
| Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh |                |                |                                                          |                      |              |                   |
| Khoản vay 1                                         | 48.500.000.000 | 48.500.000.000 | Từ ngày 17 thang 2 nam 2026 tới ngày 3 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 9,0% - 10,5% | Tín chấp          |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình                  |                |                |                                                          |                      |              |                   |
| Khoản vay 1                                         | 1.820.000.000  | 1.300.000.000  | Từ 10/03/2026 đến 31/12/2026                             | Tài trợ vốn lưu động | 9,5          | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                         | 6.950.000.000  | 3.613.000.000  |                                                          | Bổ sung vốn lưu động | 10%          | Tín chấp          |
| Khoản vay 3                                         | 31.833.782.200 | 26.823.782.200 | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ            | Bổ sung vốn lưu động | 9,5%         | Tín chấp          |
| Khoản vay 4                                         | 295.000.000    | 295.000.000    | -                                                        | Bổ sung vốn lưu động | 10%          | Tín chấp          |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                     |                |                |                                                          |                      |              |                   |
| Khoản vay 1                                         | 15.760.000.000 | 5.930.000.000  | Từ 13/03/2026 đến 14/07/2026                             | Tài trợ vốn lưu động | 10%          | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                         | 16.185.000.000 | -              | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ            | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% - 10%   | Tín chấp          |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín    |                |                |                                                          |                      |              |                   |
| Khoản vay 1                                         | 10.000.000.000 | 8.300.000.000  | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ            | Bổ sung vốn lưu động | 9,5%         | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                         | 4.300.000.000  | 12.000.000.000 | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ            | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% - 10%   | Tín chấp          |

| Bên cho vay                                            | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                | Mục đích             | Lãi suất %  | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------|-------------------|
|                                                        | VND            | VND            |                                               |                      |             |                   |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                         |                |                |                                               |                      |             |                   |
| Khoản vay 1                                            | 1.800.000.000  | 1.800.000.000  | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 10,0%       | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                            | 4.000.000.000  | 4.210.000.000  | 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 Núi Tà Cú                      |                |                |                                               |                      |             |                   |
| Khoản vay 1                                            | 27.509.000.000 | 20.869.000.000 | Từ 31/10/2026 đến 25/12/2026                  | Tài trợ vốn lưu động | 9,5%        | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                            | 4.980.000.000  | 11.150.000.000 | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 9,5%        | Tín chấp          |
| Khoản vay 3                                            | 2.625.000.000  | 2.125.000.000  | 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  | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 96,0%       | Tín chấp          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu              |                |                |                                               |                      |             |                   |
| Khoản vay 1                                            | 5.000.000.000  | 5.000.000.000  | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | 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 | 15.700.000.000 | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 8,0% - 9,5% | Tín chấp          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội |                |                |                                               |                      |             |                   |
| Khoản vay 1                                            | 2.000.000.000  | 2.000.000.000  | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 8,0%        | Tín chấp          |

## (ii) Vay ngân hàng ngắn hạn

| Ngân hàng                                                     | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                                                                                                                  | Mục đích             | Lãi suất | Hình thức đảm bảo                                                             |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | VND            | VND            |                                                                                                                                                 |                      |          |                                                                               |
| Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận |                |                |                                                                                                                                                 |                      |          |                                                                               |
| Khoản vay 1                                                   | 18.576.363.241 | 14.318.112.953 | Thời hạn tín dụng: từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Thời gian giải ngân và đảo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 6,8%     | Quyền sử dụng đất thuộc và nhà của vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC |

## Ngân hàng Đầu Tư &amp; Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định

|             |                |                |  |  |  |                                                                                                                                                                |             |                                                                             |
|-------------|----------------|----------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 34.899.987.924 | 34.852.817.025 |  |  |  | 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. | 7,3% - 8,6% | Công trình TTC Palace Bình Thuận thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC. |
|-------------|----------------|----------------|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|

| Ngân hàng                                                | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                                                                                          | Mục đích                                            | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | VND            | VND            |                                                                                                                         |                                                     |                |                                                                                                                                                                                                      |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM |                |                |                                                                                                                         |                                                     |                |                                                                                                                                                                                                      |
| Khoản vay 1                                              | 29.827.320.405 | 39.862.816.679 | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh | 7% - 8%        | Tài sản thế chấp của bên thứ ba là Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh bao gồm quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 3104 tờ bản |
| Khoản vay 2                                              | -              | 34.505.959.439 | Thời hạn tín dụng: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động                                | 7%-8%          | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty                                                                                                                                                           |
| Khoản vay 3                                              | -              | 23.811.569.388 | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động                                | 7%             | Tín chấp                                                                                                                                                                                             |

| Ngân hàng                                      | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                                                                                          | Mục đích                                                           | Lãi suất    | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | VND            | VND            |                                                                                                                         |                                                                    | %/năm       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk |                |                |                                                                                                                         |                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Khoản vay 1                                    | 89.996.359.287 | 89.996.025.994 | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế ước nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng khách sạn du lịch | 7,7% - 8,7% | (i) Công trình trên đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 Khu Đồi Dương phường Phan Thiết tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;<br>(ii) Quyền khai thác Khách sạn Diamond (Diamond Hotel Premium - Phan Thiết) tại cùng thửa đất nêu trên thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;<br>(iii) Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú bao gồm 03 bất động sản theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04034 CT04033 và CT13634 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC; |
| Khoản vay 2                                    | 29.989.630.741 | 26.165.774.430 | Thời hạn tín dụng: 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế             | Tài trợ vốn lưu động                                               | 7,7% - 8,7% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Ngân hàng                                                      | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             | Kỳ hạn trả gốc                                                                                                                                  | Mục đích                                            | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 3                                                    | VND<br>35.083.350.909 | VND<br>35.499.321.600 | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng kế 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                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam</b>                         |                       |                       |                                                                                                                                                 |                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Khoản vay 1                                                    | 11.500.000.000        | -                     | -                                                                                                                                               | Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh | 10,8%             | Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC; quyền tài sản phát sinh từ Khách sạn Ngọc Lan và công trình gắn liền với đất của Khách sạn Ngọc Lan; phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; và quyền sử dụng đất đối với các tài sản tại |
| <b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Minh Khai</b> |                       |                       |                                                                                                                                                 |                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Khoản vay 1                                                    | 7.293.002.435         | 7.298.188.649         | 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 kế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động                                | 6,7% ±<br>11%     | Quyền sử dụng đất thuộc và nhà cửa vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Ngân hàng                                                     | Số cuối kỳ      | Số đầu kỳ       | Kỳ hạn trả gốc                                                                                                           | Mục đích               | Lãi suất    | Hình thức đảm bảo                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | VND             | VND             |                                                                                                                          |                        | %/năm       |                                                                                                                                                                                                      |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi |                 |                 |                                                                                                                          |                        |             |                                                                                                                                                                                                      |
| Khoản vay 1                                                   | 100.000.000.000 | 99.871.898.108  | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh | 6,7% - 8,4% | Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số T00487 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 19/09/2006 và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bao gồm toàn bộ Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty |
| Khoản vay 2                                                   | 74.947.085.421  | 74.926.823.425  | Thời hạn tín dụng: 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động   | 7,1%- 8,0%  |                                                                                                                                                                                                      |
| Khoản vay 3                                                   | 1.999.460.247   | 1.734.793.531   | Thời hạn tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.<br>Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh | 8,5% - 9,0% | Tín chấp                                                                                                                                                                                             |
| TỔNG                                                          | 434.112.560.610 | 482.844.101.221 |                                                                                                                          |                        |             |                                                                                                                                                                                                      |

## (iii) Vay ngắn hạn các tổ chức khác

| Bên cho vay                        | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ | Kỳ hạn trả gốc                                | Mục đích             | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------------------|----------------------|----------|-------------------|
|                                    | VND           | VND       |                                               |                      | %/năm    |                   |
| Công ty Cổ phần Mía Đường Sông Con |               |           |                                               |                      |          |                   |
| Khoản vay 1                        | 5.000.000.000 | -         | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 8,5%     | Tín chấp          |

## (iv) Vay dài hạn với bên liên quan

| Bên cho vay                                             | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu năm<br>VND | Kỳ hạn trả gốc                                             | Mục đích                                              | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Công ty TNHH Palace Bình Thuận</b>                   |                   |                   |                                                            |                                                       |                   |                   |
| Khoản vay 1                                             | 88.760.000.000    | 70.055.000.000    | Từ 25/12/2027 đến 31/12/2027                               | Tài trợ vốn lưu động                                  | 10%               | Tín chấp          |
| <b>Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín</b> |                   |                   |                                                            |                                                       |                   |                   |
| Khoản vay 1                                             | 8.550.000.000     | 8.550.000.000     | -                                                          | Bổ sung vốn lưu động                                  | 10,0%             | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                             | -                 | 4.000.000.000     |                                                            | Bổ sung vốn lưu động                                  | 9,05%             | Tín chấp          |
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình</b>               |                   |                   |                                                            |                                                       |                   |                   |
| Khoản vay 1                                             | 5.250.000.000     | 5.250.000.000     | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ              | Bổ sung vốn lưu động                                  | 10,0%             | Tín chấp          |
| Khoản vay 2                                             | 36.550.000.000    | 45.150.000.000    |                                                            | Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án | 10,0%             | Tín chấp          |
| <b>Công ty CP Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng</b>              |                   |                   |                                                            |                                                       |                   |                   |
| Khoản vay 1                                             | 33.486.000.000    | 33.486.000.000    | Từ ngày 12 tháng 09 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028 | Bổ sung vốn lưu động                                  | 8,0%              | Tín chấp          |
| <b>Trường đại học Yersin Đà Lạt</b>                     |                   |                   |                                                            |                                                       |                   |                   |
| Khoản vay 1                                             | 14.000.000.000    | 14.000.000.000    | Ngày 31 tháng 12 năm 2027                                  | Bổ sung vốn lưu động                                  | 8,0%              | Tín chấp          |

## (v) Vay dài hạn và dài hạn đến hạn trả với ngân hàng

| Ngân hàng                                                                    | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      | Kỳ hạn trả gốc                                            | Mục đích                                                                                                                            | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | VND            | VND            |                                                           |                                                                                                                                     |                |                                                                                          |
| Ngân hàng Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận                |                |                |                                                           |                                                                                                                                     |                |                                                                                          |
| Khoản vay 1                                                                  | 17.329.563.099 | 18.829.563.099 | Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 17 tháng 1 năm 2038  | Cải tạo TTC Phan Thiết<br>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 Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa                    |                |                |                                                           |                                                                                                                                     |                |                                                                                          |
| Khoản vay 1                                                                  | 812.770.000    | 169.344.000    | 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                                 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM                     |                |                |                                                           |                                                                                                                                     |                |                                                                                          |
| Khoản vay 1                                                                  | -              | 49.821.526.660 | Từ 26/01/2026 đến 10/07/2030                              | 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%            | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty                                               |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn - PGD Nam Kỳ Khởi Nghĩa |                |                |                                                           |                                                                                                                                     |                |                                                                                          |
| Khoản vay 1                                                                  | 76.940.000.000 | 84.440.000.000 | 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 TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk**

Khoản vay 1 14.225.969.832 12.538.425.846

Khoản vay 2 127.437.500.000 135.375.000.000 Từ 25/03/2025 đến 25/06/2032

Sửa chữa Khách sạn Cẩn Thơ Nhà hàng nướng

9,0% -

(\*)

10,8%

- Mua tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái Đồi Thống Nhất- Tài trợ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng Cầu 7D

Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Khách sạn Phan Thiết; 7.000.000 cổ phiếu do TTCL phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành và hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông với tổng giá trị 6.500.000.000 đồng

Khoản vay 3

431.357.504.778

439.871.136.359

Ngày 5 tháng 3 năm 2025 đến ngày 18 tháng 9 năm 2034

Tài trợ Dự án Dốc Lết

8,8%-  
14%

Dự án Dốc Lết

**Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam**

Khoản vay 1 218.850.550.000

-

Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh

8,9%

Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC; quyền tài sản phát sinh từ Khách sạn Ngọc Lan và công trình gắn liền với đất của Khách sạn Ngọc Lan; phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; và quyền sử dụng đất đối với các tài sản tại Khu du lịch Thung Lũng Tình Yêu.

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi

|             |                 |                 |                            |                                                              |        |                                            |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 425.923.070.000 | 443.307.690.000 | Từ 10/2/2025 đến 10/5/2038 | Tài trợ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng Khách sạn Hoàng Cung | 9%-11% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|

Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai

|             |                |                |                                                            |                                                             |               |                                 |
|-------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| Khoản vay 1 | 55.749.600.000 | 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 |
|-------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|

(\*) Khoản tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Phương Đông – Đắk Lắk

- Công trình trên đất tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 10 Khu Đồi Dương phường Phan Thiết tỉnh Lâm Đồng thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;
- Quyền khai thác Khách sạn Diamond (Diamond Hotel Premium - Phan Thiết) tại cùng thửa đất nêu trên thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;
- Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú bao gồm 03 bất động sản theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04034 CT04033 và CT13634 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;
- 3.000.000 cổ phiếu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu của ông Đặng Hồng Anh do Công ty Cổ phần Dầu tư Thành Thành Công phát hành.

(vi) Vay dài hạn với các tổ chức khác

| Tổ chức                                                                                     | Số cuối kỳ VND | Số đầu kỳ VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích                                            | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM |                |               |                |                                                     |          |                   |
| Khoản vay 1                                                                                 | 1.524.660.333  | 1.819.755.879 |                | Thuê Thang may Mitsubishi Electric Nexiez-Mr P1, P2 | 8%       | Tín chấp          |



(vii) **Vay dài hạn cá nhân:** 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%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(viii) Trái phiếu

| Tổ chức sắp xếp phát hành | Số cuối kỳ<br>VND | Số đầu kỳ<br>VND | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------|-------------------|-------------------|
|---------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------|-------------------|-------------------|

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương**

|                     |                 |                 |  |            |                             |     |
|---------------------|-----------------|-----------------|--|------------|-----------------------------|-----|
| Mệnh giá trái phiếu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 |  | Trả nợ vay | 11,033<br>%-<br>12,258<br>% | (*) |
|---------------------|-----------------|-----------------|--|------------|-----------------------------|-----|

Chi phí phát hành trái phiếu

4.685.086.762

4.931.643.839

**CỘNG 495.314.913.238 495.068.356.161**

(\*) Tài sản thế chấp của tổ chức phát hành, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của TTC Hotel Premium — Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT15778; toàn bộ quyền tài sản, quyền lợi, nguồn thu, các khoản phải thu, ký quỹ, ký cược, tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường và giá trị gia tăng phát sinh từ việc khai thác và sử dụng khách sạn; toàn bộ máy móc, thiết bị; tài khoản của khách sạn và số dư trên tài khoản; phần vốn góp của Công ty TNHH Du lịch TTC cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp. Đồng thời, khoản vay còn được thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba là Công ty TNHH Du lịch TTC, bao gồm bất động sản gắn liền với Khách sạn Michelia theo Giấy chứng nhận số CT-19828; toàn bộ quyền tài sản, quyền lợi, nguồn thu, các khoản phải thu, ký quỹ, ký cược, tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường và giá trị gia tăng phát sinh từ việc khai thác khách sạn; toàn bộ máy móc, thiết bị; tài khoản của Khách sạn Michelia và số dư trên tài khoản.

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU****27a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục                                     | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn    | Vốn khác của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | LNST chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng              |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                    | 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                          | -                      | -               | -                       | -                          | -                     | -                             | 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       |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                      | 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 |
| - Lỗ trong kỳ này                             | -                      | -               | -                       | -                          | -                     | -                             | (40.239.547.194)    | (47.241.705)                    | (40.286.788.899)  |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                          | 972.766.080.000        | 106.459.866.414 | 18.567.770.000          | -                          | 6.749.515.451         | 1.367.003.263                 | (13.140.858.939)    | 121.375.757                     | 1.092.890.751.946 |

## 27b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                               | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu kỳ<br>(VND)     |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công     | 295.324.250.000        | 295.324.250.000        |
| - Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín  | 211.327.190.000        | 211.327.190.000        |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành | 178.450.100.000        | 178.450.100.000        |
| - Cổ đông khác                                | 287.664.540.000        | 287.664.540.000        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>972.766.080.000</b> | <b>972.766.080.000</b> |

## 27c. Cổ phiếu

| Khoản mục                                  | Số cuối kỳ<br>(VND) | Số đầu kỳ<br>(VND) |
|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành      | 97.276.608          | 97.276.608         |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng   | 97.276.608          | 97.276.608         |
| Cổ phiếu phổ thông                         | 97.276.608          | 97.276.608         |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành          | 97.276.608          | 97.276.608         |
| Cổ phiếu phổ thông                         | 97.276.608          | 97.276.608         |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ/CP) | 10.000              | 10.000             |

## 27d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                             | Cuối kỳ<br>(VND) | Đầu kỳ<br>(VND) |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                  |                 |
| + Vốn góp đầu kỳ            | 972.766.080.000  | 972.766.080.000 |
| + Vốn góp tăng trong kỳ     | -                | -               |
| + Vốn góp giảm trong kỳ     | -                | -               |
| + Vốn góp cuối kỳ           | 972.766.080.000  | 972.766.080.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                | -               |

## 28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Ngoại tệ các loại

|                 | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|-----------------|------------|-----------|
| Dollar Mỹ (USD) | 21.165     | 115.975   |
| Euro (EUR)      | 220,28     | 520       |

**29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                              | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán hàng hoá     | 8.923.527.389          | 23.069.203.595         |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 371.166.054.816        | 304.361.126.090        |
| - Doanh thu khác             | 589.760.816            | -                      |
| <b>Cộng</b>                  | <b>380.679.343.021</b> | <b>327.430.329.685</b> |

**30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

| Khoản mục                  | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn hàng hoá đã bán  | 10.719.046.369         | 22.707.760.727         |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ | 228.619.059.755        | 224.512.666.232        |
| <b>Cộng</b>                | <b>239.338.106.124</b> | <b>247.220.426.959</b> |

**31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                        | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)    |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                           | 10.829.272.790        | 8.472.128.402        |
| - Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư                | 38.338.881.570        | -                    |
| - Lãi từ giải thể Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt | 13.257.257            | -                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                          | 739.243               | -                    |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ             | 11.306.029            | -                    |
| - Lãi từ hợp tác kinh doanh không đồng kiểm soát       | 4.598.497.026         | -                    |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác                   | -                     | 68.513.876           |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>53.791.953.915</b> | <b>8.540.642.278</b> |

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                  | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí lãi vay                                | 139.315.744.802        | 114.312.116.910        |
| - Chi phí phát hành trái phiếu                   | 2.426.557.077          | 2.477.438.369          |
| - Phí cam kết rút vốn hợp đồng tín dụng          | 2.660.000.000          | -                      |
| - Lỗ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh              | 1.960.917.808          | -                      |
| - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn     | -                      | 2.414.147.665          |
| - Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính      | -                      | 188.527.993            |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ        | 3.021.649              | 73.857.326             |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản | 96.047                 | -                      |
| - Chi phí khác                                   | 9.753                  | 566                    |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>146.366.347.136</b> | <b>119.466.088.829</b> |

**33. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                                  | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>42.255.887.955</b> | <b>36.560.301.322</b> |
| - Chi phí cho nhân viên                          | 20.051.396.166        | 22.333.517.488        |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn                    | 3.653.854.878         | 2.519.262.465         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 5.846.869.367         | 5.476.274.834         |
| - Các chi phí khác                               | 12.703.767.544        | 6.231.246.535         |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng</b>             | <b>30.099.558.492</b> | <b>18.940.690.614</b> |
| - Chi phí nhân viên                              | 5.382.422.834         | 6.041.641.771         |
| - Chi phí khấu hao và hao mòn                    | 33.501.219            | 65.432.169            |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 12.345.398.483        | 6.754.534.990         |
| - Chi phí bằng tiền khác                         | 12.338.235.956        | 6.079.081.684         |

**34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                             | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu   | 69.696.916.610         | 95.098.954.020         |
| - Chi phí nhân công         | 86.269.192.185         | 80.431.679.298         |
| - Khấu hao tài sản cố định  | 44.671.394.931         | 39.619.636.951         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 114.253.882.318        | 73.374.028.008         |
| - Chi phí bằng tiền khác    | 24.608.717.505         | 14.197.120.618         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>314.891.386.044</b> | <b>302.721.418.895</b> |

**35. THU NHẬP KHÁC**

|                                  | Kỳ này<br>(VND)    | Kỳ trước<br>(VND)  |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Thanh lý, nhượng bán tài sản   | 164.919.287        | 5.959.806          |
| - Phạt chậm trả vi phạm hợp đồng | 600.000.000        | -                  |
| - Các khoản khác                 | 65.462.283         | 612.464.145        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>830.381.570</b> | <b>618.423.951</b> |

**36. CHI PHÍ KHÁC**

|                                | Kỳ này<br>(VND)      | Kỳ trước<br>(VND)    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Thanh lý, nhượng bán tài sản | 199.999.564          | 16.771.711           |
| - Thuế bị phạt, bị truy thu    | 1.646.636.939        | 1.384.608.835        |
| - Chi phí khác                 | 1.258.164.534        | 423.788.846          |
| <b>Cộng</b>                    | <b>3.104.801.037</b> | <b>1.825.169.392</b> |

**37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                  | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)    |
|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công       | 7.214.927.193         | 2.877.670.430        |
| - Công ty TNHH Du lịch TTC                       | 694.976.522           | -                    |
| - Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 3.491.269.507         | -                    |
| - Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC               | 9.202.239             | -                    |
| - Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình         | 125.644.520           | -                    |
| Chi phí thuế TNDN                                | <b>11.536.019.981</b> | <b>2.877.670.430</b> |

**38. 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 Nhóm Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

|                                                                                                                          | Kỳ này<br>(VND)  | Kỳ trước<br>(VND) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| - Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc Công ty mẹ                                                      | (40.239.547.194) | (94.558.226.103)  |
| - Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | -                | -                 |
| - Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                | (40.239.547.194) | (94.558.226.103)  |
| - Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)                                        | 97.276.608       | 97.276.608        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                          | <b>(414)</b>     | <b>(972)</b>      |

**39. 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

**40. GIAO DỊCH VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****40a. Danh sách các bên liên quan**

Các bên liên quan với Nhóm Công ty bao gồm các công ty liên kết, các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác. Danh sách các bên liên quan của Nhóm Công ty từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:

| STT | Bên liên quan                            | Mối quan hệ              |
|-----|------------------------------------------|--------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor  | Công ty liên kết         |
| 2   | Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre          | Công ty liên kết         |
| 3   | Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng | Công ty liên kết         |
| 4   | Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú        | Chung thành viên quản lý |
| 5   | Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận       | Chung thành viên quản lý |
| 6   | Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan  | Chung thành viên quản lý |

| STT | Bên liên quan                                                   | Mối quan hệ                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 7   | Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa                     | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 8   | Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 9   | Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 10  | Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 11  | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 12  | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công                | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 13  | Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 14  | Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 15  | Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng                   | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 16  | Trường Đại học Yersin Đà Lạt                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 17  | Trường THPT Yersin                                              | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 18  | Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 19  | Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | Công ty trong cùng Tập đoàn                                               |
| 21  | Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | Cổ đông lớn                                                               |
| 22  | Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | Công ty nhận đầu tư                                                       |
| 23  | Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận                      | Công ty nhận đầu tư                                                       |
| 24  | Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                              | Công ty nhận đầu tư                                                       |
| 25  | Bà Phan Thị Hồng Vân                                            | Chủ tịch HĐQT (đến ngày 28/04/2026)<br>Tổng Giám đốc (từ ngày 28/04/2026) |
| 26  | Ông Nguyễn Quốc Việt                                            | Chủ tịch HĐQT (từ ngày 28/04/2026)<br>Tổng Giám đốc (đến ngày 28/04/2026) |
| 27  | Ông Lê Đức Trí                                                  | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/09/2025)                                   |
| 28  | Ông Nguyễn Văn Học                                              | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16/06/2025 đến 26/10/2025)                     |
| 29  | Ông Nguyễn Lê Hùng                                              | Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17/4/2025)                                    |
| 30  | Ông Vũ Viết Bản                                                 | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)                  |
| 31  | Ông Trần Mến                                                    | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025)                  |
| 32  | Bà Nguyễn Thùy Vân                                              | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT                                |

| STT | Bên liên quan            | Mối quan hệ                                               |
|-----|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 33  | Ông Tô Hoài Long         | Thành viên độc lập HĐQT (từ ngày 28/04/2026)              |
| 34  | Bà Trần Thiện Thanh Thùy | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025) |
| 35  | Bà Huỳnh Thị Nga         | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025) |

**40b. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

| Họ và tên                   | Chức vụ                                                                                                 | Kỳ này<br>(VND)      | Kỳ trước<br>(VND)    |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nguyễn Quốc Việt            | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>(Bổ nhiệm từ 28/04/2026)<br>Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm<br>ngày 28/04/2026) | 864.533.001          | 212.314.999          |
| Bà Phan Thị Hồng Vân        | Chủ tịch Hội đồng quản trị<br>(Miễn nhiệm 28/04/2026)<br>Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ<br>ngày 28/04/2026) | 737.800.000          | 896.995.000          |
| Ông Lê Đức Trí              | Phó Tổng Giám đốc (Miễn<br>nhiệm ngày 30/09/2025)                                                       | -                    | 645.496.999          |
| Bà Nguyễn Thùy Vân          | Thành viên độc lập HĐQT<br>kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm<br>toán                                            | -                    | 96.000.000           |
| Ông Trần Mến                | Thành viên<br>Hội đồng quản trị                                                                         | -                    | 32.000.000           |
| Ông Vũ Viết Bản             | Thành viên<br>Hội đồng quản trị                                                                         | -                    | 32.000.000           |
| Ông Nguyễn Lê Hùng          | Phó Chủ tịch HĐQT (đến<br>ngày 17/04/2025)                                                              | -                    | 64.000.000           |
| Bà Trần Thiện Thanh<br>Thùy | Thành viên HĐQT (đến ngày<br>17/04/2025)                                                                | -                    | 64.000.000           |
| Bà Huỳnh Thị Nga            | Thành viên HĐQT (đến ngày<br>17/04/2025)                                                                | -                    | 64.000.000           |
| <b>Cộng</b>                 |                                                                                                         | <b>1.602.333.001</b> | <b>2.106.806.998</b> |

**40c. Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Số dư với các bên liên quan**

Số dư với các bên liên quan tại ngày 01/01/2026 và 30/06/2026 đã được trình bày tại các Thuyết minh số 7, 8, 9, 10, 19, 20, 25, 26.

**Giao dịch với các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty có phát sinh một số giao dịch với các bên liên quan sau:

|                                                | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(VND) |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú</b>       |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                 | 518.698.388     | 24.965.168        |
| - Dịch vụ lưu trú                              | 19.873.452      | -                 |
| - Dịch vụ khác                                 | 223.367.600     | -                 |
| - Dịch vụ tư vấn                               | 1.111.111.111   | 9.259.259.259     |
| - Cung cấp dịch vụ                             | -               | 159.010.041       |
| - Thu nhập chuyển nhượng Cổ phần               | 10.666.582.000  | -                 |
| - Mua hàng hoá                                 | -               | 129.991.666       |
| - Mua dịch vụ                                  | -               | 6.204.882.003     |
| - Trả nợ vay                                   | -               | 11.746.000.000    |
| - Vay tiền                                     | 500.000.000     | 1.950.000.000     |
| - Lãi tiền vay                                 | 129.349.314     | -                 |
| - Trả lãi vay                                  | -               | 1.975.708.562     |
| - Lãi cho vay                                  | -               | 2.739.726         |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công</b> |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                 | 3.436.250       | -                 |
| - Dịch vụ lưu trú                              | 191.961.064     | -                 |
| - Cung cấp dịch vụ                             | -               | 140.028.701       |
| - Mua dịch vụ                                  | 1.530.978.400   | 1.018.519         |
| - Trả nợ vay                                   | -               | 16.000.000.000    |
| - Vay tiền                                     | -               | 80.000.000.000    |
| - Lãi tiền vay                                 | 2.567.773.668   | -                 |
| - Trả lãi vay                                  | -               | 705.987.672       |
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận</b>      |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                 | 3.014.074       | 1.331.668         |
| - Dịch vụ lưu trú                              | 6.361.111       | -                 |
| - Dịch vụ khác                                 | 54.452.000      | -                 |
| - Cung cấp dịch vụ                             | -               | 18.599.804        |
| - Doanh thu hợp tác kinh doanh                 | 4.598.497.026   | -                 |
| - Mua dịch vụ                                  | 4.760.495.950   | 2.804.854.086     |
| - Trả nợ vay                                   | -               | 1.200.000.000     |
| - Chi phí hợp tác kinh doanh                   | -               | 3.990.577.759     |
| - Vay tiền                                     | -               | 700.000.000       |
| - Trả lãi vay                                  | -               | 39.899.864        |
| - Cho vay                                      | -               | 42.850.000.000    |
| - Lãi cho vay                                  | 4.589.775.969   | 5.769.548.721     |
| - Nhận lại tiền cho vay                        | 9.573.190.400   | 55.934.000.000    |

|                                                                        | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(VND) |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công</b>                |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                                         | 14.121.702      | -                 |
| - Dịch vụ lưu trú                                                      | 554.311.456     | -                 |
| - Trả nợ vay                                                           | -               | 11.000.000.000    |
| - Vay tiền                                                             | -               | 10.000.000.000    |
| - Lãi tiền vay                                                         | 956.941.103     | -                 |
| - Trả lãi vay                                                          | -               | 254.054.795       |
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre</b>                                 |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                                         | 129.630         | 3.794.441.678     |
| - Dịch vụ lưu trú                                                      | 1.203.704       | -                 |
| - Cung cấp dịch vụ                                                     | -               | 1.851.852         |
| - Mua hàng hoá                                                         | 33.628.988      | -                 |
| - Mua dịch vụ                                                          | -               | 5.597.145.984     |
| - Trả nợ vay                                                           | -               | 2.200.000.000     |
| - Vay tiền                                                             | -               | 14.460.000.000    |
| - Lãi tiền vay                                                         | 618.410.957     | 528.268.492       |
| - Trả lãi vay                                                          | -               | 386.608.016       |
| - Cho vay                                                              | -               | 15.105.850.000    |
| - Lãi cho vay                                                          | 3.486.575       | -                 |
| - Nhận lại tiền cho vay                                                | -               | 21.893.850.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh</b> |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                                                      | 33.949.983      | -                 |
| - Lãi cho vay                                                          | 2.362.917.808   | -                 |
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình</b>                              |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                                         | 301.049.670     | 301.723.200       |
| - Dịch vụ lưu trú                                                      | 3.990.741       | 3.819.444         |
| - Dịch vụ khác                                                         | 45.812.000      | -                 |
| - Dịch vụ tư vấn                                                       | 3.703.703.704   | -                 |
| - Phí lưu trú                                                          | -               | 1.063.787.703     |
| - Mua hàng hoá                                                         | 20.000.000      | -                 |
| - Mua dịch vụ                                                          | 1.138.144.472   | 343.484.511       |
| - Trả nợ vay                                                           | -               | 7.186.000.000     |
| - Vay tiền                                                             | 3.337.000.000   | 14.836.000.000    |
| - Lãi tiền vay                                                         | 3.888.535.197   | -                 |
| - Trả lãi vay                                                          | -               | 3.019.511.101     |
| <b>Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng</b>                        |                 |                   |
| - Lãi tiền vay                                                         | 1.527.695.542   | -                 |
| - Trả lãi vay                                                          | 80.000.000      | -                 |
| <b>Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận</b>                         |                 |                   |
| - Mua hàng hoá                                                         | -               | 1.537.935         |

|                                                         | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan</b>          |                 |                   |
| - Trả trước để mua cổ phần                              | -               | 100.120.000.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa</b>      |                 |                   |
| - Mua hàng hoá                                          | -               | 82.829.811        |
| - Cung cấp dịch vụ                                      | -               | 41.838.012        |
| <b>Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</b>        |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                                       | 180.293.115     | 39.259.262        |
| - Cung cấp dịch vụ                                      | -               | 160.750.171       |
| <b>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</b>                  |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                                       | 85.972.229      | -                 |
| - Mua dịch vụ                                           | 2.500.000.002   | 1.597.271.381     |
| - Chi phí khác                                          | 977.500.002     | -                 |
| - Vay tiền                                              | -               | 5.300.000.000     |
| - Trả nợ vay                                            | -               | 321.000.000       |
| - Lãi tiền vay                                          | 379.844.120     | -                 |
| - Trả lãi vay                                           | -               | 233.601.928       |
| <b>Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân</b>                     |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                                       | 44.196.347      | -                 |
| - Dịch vụ tư vấn                                        | 41.952.055      | -                 |
| - Thu nhập chuyển nhượng Cổ phần                        | 27.672.299.570  | -                 |
| - Ứng trước để bán cổ phần                              | -               | 100.170.000.000   |
| - Mua hàng hoá                                          | -               | 9.574.000         |
| - Cung cấp dịch vụ                                      | -               | 25.263.889        |
| - Lãi cho vay                                           | 77.150.685      | 886.404.110       |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín</b> |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                          | 13.589.144      | -                 |
| - Dịch vụ lưu trú                                       | 20.569.426      | 135.601.852       |
| - Mua dịch vụ                                           | 1.261.866.019   | 4.139.521.876     |
| - Chi phí khác                                          | 20.000          | -                 |
| - Lãi tiền vay                                          | 489.175.343     | 963.145.962       |
| - Thanh toán tiền vay                                   | 2.300.000.000   | 12.078.104.808    |
| - Vay tiền                                              | -               | 8.500.000.000     |
| <b>Công ty Cổ phần Năng lượng TTC</b>                   |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                                       | 160.136.087     | -                 |
| - Mua dịch vụ                                           | 1.808.528.585   | -                 |
| - Vay tiền                                              | -               | 1.800.000.000     |
| - Trả lãi vay                                           | -               | 44.383.562        |
| <b>Công ty Cổ phần Giáo dục Quốc tế TTC</b>             |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                                          | 1.444.444       | -                 |

|                                       | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(VND) |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Công ty TNHH Palace Bình Thuận</b> |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                        | 3.159.373.300   | -                 |
| - Dịch vụ khác                        | 45.348.000      | -                 |
| - Mua dịch vụ                         | 6.820.417.660   | -                 |
| - Chi phí khác                        | 1.672.088       | -                 |
| - Vay tiền                            | -               | 24.840.000.000    |
| - Lãi tiền vay                        | 3.804.810.962   | -                 |
| - Trả lãi vay                         | -               | 1.682.589.042     |
| - Trả nợ vay                          | -               | 400.000.000       |
| <b>Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc</b> |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                     | 10.601.851      | -                 |
| - Mua hàng hoá                        | 40.044.630      | -                 |
| <b>Trường Đại học Yersin Đà Lạt</b>   |                 |                   |
| - Bán hàng hóa                        | 7.760.158       | -                 |
| - Dịch vụ lưu trú                     | 95.662.856      | -                 |
| - Lãi tiền vay                        | 942.191.779     | -                 |
| - Trả lãi vay                         | -               | 492.643.833       |
| - Trả nợ vay                          | -               | 2.000.000.000     |
| <b>Trường THPT Yersin</b>             |                 |                   |
| - Dịch vụ lưu trú                     | 17.448.317      | -                 |
| - Trả lãi vay                         | -               | 13.150.685        |

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

Ngày 24/08/2026, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã thông qua quyết nghị chấp thuận chủ trương cho phép Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - là công ty con của Công ty được góp vốn thành lập công ty mới với mô hình doanh nghiệp mới thành lập là Công ty TNHH Một thành viên, có vốn điều lệ là 700 tỷ đồng, nguồn vốn điều lệ là vốn tự có và/hoặc nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng, tài sản góp vốn là tiền đồng Việt Nam. Ngày 25/08/2026, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên lần đầu cho Công ty TNHH Đầu tư & TMDV Quang An Hòa với mã số doanh nghiệp 0319691111. Địa chỉ trụ sở chính tại 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Vốn điều lệ 700 tỷ đồng.

Ngoài trừ sự kiện được trình bày tại thuyết minh số 08, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

#### 42. KHẢ NĂNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC

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

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn 01/01/2025 đến 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước như sau:

| Số liệu điều chỉnh theo<br>Thông tư 43/2026/TT-BTC sửa đổi Thông tư<br>202/2014/TT-BTC |       |                       | Số liệu theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 |       |                       | Chênh lệch        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------|
| Tên khoản mục                                                                          | Mã số | Tại 01/01/2026<br>VND | Tên khoản mục                                           | Mã số | Tại 31/12/2025<br>VND | VND               |
| <b>Bảng cân đối kế toán</b>                                                            |       |                       |                                                         |       |                       |                   |
| Báo cáo tình hình tài chính                                                            |       |                       |                                                         |       |                       |                   |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày<br>đáo hạn ngắn hạn                                            | 123   | 194.243.126.746       | Đầu tư nắm giữ đến ngày<br>đáo hạn                      | 123   | -                     | 194.243.126.746   |
| Phải thu ngắn hạn khác                                                                 | 135   | 260.865.308.231       | Phải thu về cho vay ngắn hạn                            | 135   | 168.481.700.000       | (168.481.700.000) |
| Phải thu dài hạn khác                                                                  | 215   | 18.066.931.618        | Phải thu ngắn hạn khác                                  | 136   | 286.764.031.070       | (25.898.722.839)  |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị<br>khác                                                      | 263   | 518.369.396.240       | Phải thu về cho vay dài hạn                             | 215   | 31.950.000.000        | (31.950.000.000)  |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày<br>đáo hạn dài hạn                                             | 265   | 36.361.596.093        | Phải thu dài hạn khác                                   | 216   | 52.816.931.618        | (34.750.000.000)  |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                                             | 313   | 535.809.273           | Đầu tư góp vốn vào đơn vị<br>khác                       | 253   | 483.619.396.240       | 34.750.000.000    |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                                 | 320   | 119.051.590.587       | Đầu tư nắm giữ đến ngày<br>đáo hạn                      | 255   | 4.274.300.000         | 32.087.296.093    |
| Phải trả dài hạn khác                                                                  | 338   | 13.975.566.690        | Phải trả ngắn hạn khác                                  | 319   | 113.652.761.834       | 535.809.273       |
|                                                                                        |       |                       | Phải trả dài hạn khác                                   | 337   | 65.060.204.716        | 5.398.828.753     |
|                                                                                        |       |                       |                                                         |       |                       | (51.084.638.026)  |

| Số liệu điều chỉnh theo<br>Thông tư 43/2026/TT-BTC |       |                       | Số liệu theo Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 |       |                       | Chênh lệch      |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------|
| Tên khoản mục                                      | Mã số | Tại 01/01/2026<br>VND | Tên khoản mục                                           | Mã số | Tại 31/12/2025<br>VND | VND             |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                   | 339   | 1.888.096.659.661     | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                        | 338   | 1.842.946.659.661     | 45.150.000.000  |
| <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>        |       |                       | <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>             |       |                       |                 |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                         | 24    | 116.789.555.279       | - Trong đó: Chi phí lãi vay                             | 23    | 114.312.116.910       | 2.477.438.369   |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>                  |       |                       | <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>                       |       |                       |                 |
| Chi phí đi vay                                     | 06    | 116.789.555.279       | Chi phí lãi vay                                         | 06    | 114.312.116.910       | 2.477.438.369   |
| Tiền thu từ đi vay                                 | 33    | 717.882.993.769       | Tiền thu từ đi vay                                      | 33    | 720.360.432.138       | (2.477.438.369) |

Phê duyệt, ngày 29 tháng 08 năm 2026

  
 Lê Thị Kiều Hoa  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Lan Phương  
 Kế toán trưởng

  
 Phan Thị Hồng Vân  
 Tổng Giám đốc

