

Số: 07/2025/CBTT-VNG
No: 07/2025/CBTT-VNG

TP.HCM, ngày 31.. tháng 03 năm 2025
HCMC, 31. March, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Name of organization: THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/Stock code: VNG/VNG
- Mã trái phiếu/Bond code: VNG122002 / VNG122002
- Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
Address: 253 Hoàng Văn Thụ Street, Ward 2, Tan Binh District, Ho Chi Minh city
- Điện thoại liên hệ/Tel: 1900 55 88 55
- E-mail: qsc.ex13@ttctourist.vn

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

- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses Audited Separate Financial Statements 2024 (Attached documents)

3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31./03/2025 tại đường dẫn <https://ttchospitality.vn/> This information has been published at 31./03/2025, 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.

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
DU LỊCH
THÀNH
THÀNH
CÔNG

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH THÀNH
THÀNH CÔNG
DN: C=VN, L=TPHCM,
CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN DU LỊCH
THÀNH THÀNH
CÔNG,
OID.0.9.2342.1920030
0.100.1.1=
MST:3500753423, E=
INFO@VINAGOLF.VN
Reason: I am the
author of this document
Location:
Foxit PDF Reader
Version: 2023.3.0

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



PHAN THỊ HỒNG VÂN

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 70

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 27 tháng 3 năm 2023.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày; kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống; 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, kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài; buôn bán thực phẩm.

Công ty có trụ sở chính tại Số 253, Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
	Thành viên	đến ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên độc lập	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên	miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2024

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2024
Bà Châu Thị Kim Phước	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2024
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Phan Thị Hồng Vân.

Ông Nguyễn Quốc Việt được Bà Phan Thị Hồng Vân ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Quyết định số 169/2024/QĐ-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bifexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11950306/E-67722224-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 70, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến *Thuyết minh số 37* của báo cáo tài chính hợp nhất. Nhóm Công ty chưa ghi nhận các nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng bổ sung với tổng số tiền là 87.986.643.960 VND trên báo cáo tài chính hợp nhất của năm hiện tại do Nhóm Công ty đang chờ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về vấn đề này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2022-004-1

Trần Thanh Thủy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3076-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.571.678.780.451	778.503.910.789
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	545.243.738.078	91.142.917.268
111	1. Tiền		37.488.054.568	70.633.907.661
112	2. Các khoản tương đương tiền		507.755.683.510	20.509.009.607
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		12.270.739.727	12.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	12.270.739.727	12.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		912.645.076.721	560.424.147.666
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	304.672.699.664	112.045.595.322
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	144.362.947.972	108.397.682.828
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	98.682.000.000	85.830.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	370.749.454.254	259.976.964.436
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 10	(5.822.025.169)	(5.826.094.920)
140	IV. Hàng tồn kho	11	7.547.125.004	9.095.998.617
141	1. Hàng tồn kho		7.547.125.004	9.095.998.617
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		93.972.100.921	105.840.847.238
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.279.262.275	11.268.838.341
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	22	90.658.207.696	94.520.557.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	34.630.950	51.451.068

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.972.688.390.529	3.131.533.343.548
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		299.292.698.325	94.718.115.648
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	42.000.000.000	42.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	257.292.698.325	52.718.115.648
220	II. Tài sản cố định		1.811.439.791.893	2.063.225.933.186
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.687.476.306.665	1.863.681.823.794
222	Nguyên giá		2.153.335.277.439	2.375.145.356.987
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(465.858.970.774)	(511.463.533.193)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	3.852.076.906	-
225	Nguyên giá		4.058.377.778	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(206.300.872)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	120.111.408.322	199.544.109.392
228	Nguyên giá		154.997.703.374	244.164.208.938
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.886.295.052)	(44.620.099.546)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		412.037.903.998	359.323.992.460
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	412.037.903.998	359.323.992.460
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	18	391.240.191.497	523.409.353.428
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	232.821.853.470	307.117.793.428
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	156.956.017.810	218.329.239.783
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	18.3	3.500.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		58.677.804.816	90.855.948.826
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	52.143.793.370	78.295.135.259
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	4.109.393.122	3.756.693.405
269	3. Lợi thế thương mại	19	2.424.618.324	8.804.120.162
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.544.367.170.980	3.910.037.254.337

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.420.741.451.873	2.790.928.220.581
310	I. Nợ ngắn hạn		1.550.907.140.316	718.003.989.590
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	132.386.157.227	99.083.277.605
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	50.627.472.172	58.761.098.313
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	63.478.767.366	63.451.091.945
314	4. Phải trả người lao động		3.682.722.806	11.804.242.699
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	53.373.068.785	48.430.020.279
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	989.311.683	6.126.094.901
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	106.868.417.774	56.696.250.104
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	1.139.499.594.292	373.487.965.479
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.18	1.628.211	163.948.265
330	II. Nợ dài hạn		1.869.834.311.557	2.072.924.230.991
331	1. Phải trả người bán dài hạn	20	12.549.941.069	56.234.346.072
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	21	4.632.340.000	4.860.160.000
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.363.652.583	1.363.652.583
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	51.071.180.000	128.145.514.013
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	1.790.029.503.042	1.853.354.406.072
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	10.187.694.863	28.966.152.251
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.123.625.719.107	1.119.109.033.756
410	I. Vốn góp của chủ sở hữu	27.1	1.123.625.719.107	1.119.109.033.756
411	1. Vốn cổ phần		972.766.080.000	972.766.080.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		972.766.080.000	972.766.080.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.459.866.414	106.459.866.414
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.567.770.000	18.567.770.000
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		69.865.775	69.865.775
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		6.749.515.451	6.749.515.451
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.367.003.263	1.367.003.263
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		13.049.131.903	10.653.745.023
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		10.653.745.023	7.326.202.593
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		2.395.386.880	3.327.542.430
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		4.596.486.301	2.475.187.830
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.544.367.170.980	3.910.037.254.337

Nguyễn Thị Lan Phương
Người lập

Bùi Tấn Khải
Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	709.448.759.825	742.665.720.816
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	709.448.759.825	742.665.720.816
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(507.180.609.743)	(486.279.934.293)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		202.268.150.082	256.385.786.523
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	291.745.988.328	78.908.229.704
22	7. Chi phí tài chính	30	(311.997.468.069)	(200.308.435.861)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(251.694.078.655)	(181.598.951.101)
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	18.1	(3.413.613.489)	11.012.453.732
25	9. Chi phí bán hàng	31	(47.481.752.886)	(29.334.415.121)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(87.753.207.092)	(92.597.901.012)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.368.096.874	24.065.717.965
31	12. Thu nhập khác	32	6.288.134.993	2.029.060.777
32	13. Chi phí khác	32	(10.882.615.271)	(3.153.086.368)
40	14. Lỗ khác	32	(4.594.480.278)	(1.124.025.591)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.773.616.596	22.941.692.374
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(37.838.762.939)	(20.119.089.029)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	698.753.860	571.472.211
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.633.607.517	3.394.075.556
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.395.386.880	3.327.542.430
62	20. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(761.779.363)	66.533.126

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	27.4	25	34
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	27.4	25	34



Nguyễn Thị Lan Phương
Người lập



Bùi Tấn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38.773.616.596	22.941.692.374
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 19	89.874.392.005 (4.069.751)	59.285.334.175 (3.837.518.437)
03	Hoàn nhập dự phòng			
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(4.765.033)	(2.573.070)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(237.959.418.561)	(78.027.488.612)
06	Chi phí lãi vay	30	251.694.078.655	181.598.951.101
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		142.373.833.911	181.958.397.531
09	Tăng các khoản phải thu		(37.550.460.478)	(167.670.323.389)
10	Giảm hàng tồn kho		690.309.003	581.315.498
11	Giảm các khoản phải trả		(59.413.213.560)	(41.470.642.235)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		31.657.231.700	(62.353.314.885)
14	Tiền lãi vay đã trả		(252.493.415.968)	(147.863.808.865)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(19.897.280.029)	(13.081.116.237)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(162.320.054)	(250.105.035)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(194.795.315.475)	(250.149.597.617)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(131.473.620.311)	(675.355.726.945)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		1.875.258.116	3.065.149.575
23	Tiền gửi có kỳ hạn và cho vay		(470.907.576.220)	(54.660.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		432.504.836.493	53.850.272.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(409.767.782.574)	(274.853.915.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		517.121.941.560	290.809.340.850
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức		6.851.588.405	13.009.533.303
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(53.795.354.531)	(644.135.346.217)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.766.881.751.393	1.677.399.630.042
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(1.062.235.505.876)	(769.470.297.885)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	26	(1.959.519.734)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		702.686.725.783	907.929.332.157
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		454.096.055.777	13.644.388.323
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		91.142.917.268	77.495.955.875
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.765.033	2.573.070
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	545.243.738.078	91.142.917.268

Nguyễn Thị Lan Phương
Người lập

Bùi Tấn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 27 tháng 3 năm 2023.

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 253, Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 958 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.155 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có 5 công ty con trực tiếp và 2 công ty con gián tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm
				(%)	(%)
I Công ty con trực tiếp					
1	Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt	Lâm Đồng	Dịch vụ lưu trú	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Du lịch TTC	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú và nhà hàng	100,00	100,00
3	Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Lâm Đồng	Dịch vụ giải trí và lưu trú	100,00	100,00
4	Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lữ hành	100,00	100,00
5	Công ty TNHH TTC Huế	Thừa Thiên Huế	Dịch vụ lưu trú	100,00	100,00
6	Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan (i)	Lâm Đồng	Dịch vụ chăm sóc sức khỏe	-	100,00
II Công ty con gián tiếp					
1	Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan (ii)	Hoa Kỳ	Thương mại, dịch vụ	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận (iii)	Bình Thuận	Dịch vụ lưu trú	-	91,60
3	Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	Hồ Chí Minh	Dịch vụ nhà hàng	91,41	91,41
4	Công ty TNHH BVB Bình Thuận (iv)	Bình Thuận	Tư vấn pháp lý	-	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty này. Theo đó, công ty này không còn là công ty con của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 4.1).
- (ii) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục giải thể.
- (iii) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty này. Theo đó, công ty này không còn là công ty con của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 4.2).
- (iv) Trong năm, Công ty TNHH BVB Bình Thuận đã hoàn tất các thủ tục giải thể.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 4 công ty liên kết như sau:

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
				Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
				(%)	(%)	(%)	(%)
1	Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Công ty Vinagolf Angkor")	Campuchia	Dịch vụ lưu trú và nhà hàng	49,00	49,00	49,00	49,00
2	Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("Công ty Bến Tre")	Bến Tre	Dịch vụ nhà hàng	34,06	32,94	34,06	34,06
3	Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Công ty Thanh Bình")	Hồ Chí Minh	Dịch vụ lưu trú	48,54	48,54	48,54	48,54
4	Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng ("Công ty Lâm Công Nghiệp")	Lâm Đồng	Bất động sản	32,14	32,14	32,14	32,14
5	Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú ("Công ty Núi Tà Cú")	Bình Thuận	Dịch vụ giải trí và nhà hàng	4,19	48,66	4,19	48,66

- (i) Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng một phần khoản đầu tư trong công ty này. Theo đó, công ty này không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 18.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát 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.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa và - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
công cụ, dụng cụ

Thành phẩm và chi phí sản xuất, - giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng theo
kinh doanh dở dang phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản cố định thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Nhóm Công ty nhận được Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	12 - 39 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 20 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	8 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 25 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	8 - 50 năm
--------------------------	------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10 *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 của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Tiền thuê đất trả trước;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định; và
- ▶ Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ-công ty con (ngoại trừ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh liên quan đến các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung) được phân bổ vào chi phí trong thời gian 10 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận vào ngày 10 tháng 9 năm 2018 trong thời hạn 33 năm. Theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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 được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ 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 so với số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định

Việc trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được thực hiện theo kế hoạch trích trước chi phí sửa chữa lớn vào chi phí hàng năm.

3.16 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất, được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động của Hội đồng Quản trị.

3.19 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê phòng, bán thức ăn và đồ uống, giải trí và hoạt động kinh doanh khác

Doanh thu cho thuê phòng, bán thức ăn và đồ uống, phí dịch vụ giặt ủi và các khoản doanh thu khác được ghi nhận khi hàng hóa được chuyển giao và dịch vụ đã được thực hiện.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được về cơ lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.22 Thông tin theo 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 các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc 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 chính của Nhóm Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú, ăn uống và vui chơi giải trí. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong 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, Nhóm Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan cho Ông Mai Phước Bình, một cá nhân không liên quan, với tổng giá trị chuyển nhượng là 160.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2024. Theo đó, Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan không còn là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 Thoái vốn và mất quyền kiểm soát Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận ("TTP Bình Thuận")

Vào ngày 16 tháng 10 năm 2024, theo Nghị quyết số 27/2024/NQ/HĐQT, Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng đã thông qua việc chuyển nhượng 91,60% vốn góp trong TTP Bình Thuận cho nhà đầu tư khác, với tổng giá trị chuyển nhượng là 120.457.382.760 VND. Vào ngày 5 tháng 11 năm 2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 16 cập nhật thay đổi về chủ sở hữu của TTP Bình Thuận. Theo đó, TTP Bình Thuận đã không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TTP Bình Thuận tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây:

	VND
	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tài sản	
Tiền	1.001.548.146
Các khoản phải thu	24.110.000
Hàng tồn kho	283.834.656
Các tài sản ngắn hạn khác	150.877.605
Tài sản cố định	151.972.903.651
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	35.216.455.592
Tài sản dài hạn khác	1.056.749.105
Lợi thế thương mại	4.621.536.105
	194.328.014.860
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	811.709.393
Người mua trả tiền trước	37.272.729
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	269.102.143
Phải trả khác	99.214.608
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18.432.403.245
	19.649.702.118
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	174.678.312.742
Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con	171.065.871.576
Giá chuyển nhượng	120.457.382.760
Lỗ thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	(50.608.488.816)
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con	
Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	120.457.382.760
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	(1.001.548.146)
Khoản tiền thuần thu vào từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	119.455.834.614

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 *Giao dịch tách Công ty TNHH Du lịch TTC*

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 194/2024/NQ-HĐQT về việc tách một phần tài sản và vốn điều lệ của Công ty TNHH Du lịch TTC với tổng giá trị là 70.000.000.000 VND để thành lập công ty mới là Công ty TNHH Palace Bình Thuận ("Công ty Palace Bình Thuận"). Theo đó, Công ty Palace Bình Thuận trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Toàn bộ phần tài sản và vốn chủ sở hữu nêu trên của Công ty TNHH Du lịch TTC đã được chuyển giao cho Công ty Palace Bình Thuận vào ngày 1 tháng 12 năm 2024.

4.4 *Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Palace Bình Thuận*

Vào ngày 2 và ngày 12 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Palace Bình Thuận cho Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú và Công ty Du lịch Bến Tre.

Vào ngày 19 tháng 12 năm 2024, Công ty TNHH Du lịch TTC và Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng, các công ty con trong Nhóm Công ty đã thực hiện việc mua lại 83,2% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Palace Bình Thuận từ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú, với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 72.439.165.217 VND.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Palace Bình Thuận cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, với tổng giá trị chuyển nhượng là 262.562.000.000 VND. Theo đó, Công ty Palace Bình Thuận đã không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Palace Bình Thuận tại ngày thoái vốn được trình bày dưới đây:

	VND
	Giá trị ghi sổ tại ngày thoái vốn
Tài sản	
Tiền	313.069.431
Các khoản phải thu	26.087.614.185
Hàng tồn kho	574.729.954
Tài sản ngắn hạn khác	64.977.801
Tài sản cố định	66.742.113.626
Tài sản dài hạn khác	1.218.406.846
	95.000.911.843
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	2.512.605.178
Người mua trả tiền trước	20.427.773.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	336.986.546
Phải trả người lao động	155.843.632
Chi phí phải trả ngắn hạn	164.121.030
Phải trả khác	255.094.093
	23.852.423.979
Tổng giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn	71.148.487.864
Giá chuyển nhượng	262.562.000.000
Lãi thoái vốn công ty con được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	191.413.512.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Palace Bình Thuận (tiếp theo)

VND

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc thoái vốn tại công ty con

Tiền thu về từ thoái vốn công ty con	72.398.866.000
Số dư tiền của công ty con tại ngày thoái vốn	(313.069.431)
Khoản tiền thuần thu vào từ thoái vốn công ty con được trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	72.085.796.569

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.695.060.497	2.504.425.151
Tiền gửi ngân hàng	27.717.914.849	67.706.229.803
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	507.755.683.510	20.509.009.607
Tiền đang chuyển	75.079.222	423.252.707
TỔNG CỘNG	545.243.738.078	91.142.917.268

(*) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3,3% đến 3,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,0% đến 4,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một phần các khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam có kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng lãi suất áp dụng 3,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, toàn bộ các khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	281.070.648.561	96.722.385.297
Phải thu từ khách hàng	23.602.051.103	15.323.210.025
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Kim Kim Điện	10.000.000.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	13.602.051.103	15.323.210.025
TỔNG CỘNG	304.672.699.664	112.045.595.322
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.326.960.350)	(1.264.230.101)
GIÁ TRỊ THUẦN	303.345.739.314	110.781.365.221

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.264.230.101	2.198.175.672
Dự phòng trích lập trong năm	62.730.249	640.312.311
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(1.574.257.882)
Số cuối năm	1.326.960.350	1.264.230.101

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	28.706.401.625	84.950.405.927
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	10.211.011.043	10.211.011.043
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	11.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	18.495.390.582	63.739.394.884
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	115.656.546.347	23.447.276.901
TỔNG CỘNG	144.362.947.972	108.397.682.828
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	(2.267.737.250)	(2.334.537.250)
GIÁ TRỊ THUẦN	142.095.210.722	106.063.145.578

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.334.537.250	1.999.893.460
Dự phòng trích lập trong năm	-	468.959.250
Sử dụng dự phòng trong năm	(66.800.000)	(134.315.460)
Số cuối năm	2.267.737.250	2.334.537.250

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	98.682.000.000	85.830.000.000
Các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	82.182.000.000	69.330.000.000
Bên khác (*)	16.500.000.000	16.500.000.000
Dài hạn	42.000.000.000	42.000.000.000
Các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	42.000.000.000	42.000.000.000
TỔNG CỘNG	140.682.000.000	127.830.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(*) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn được đảm bảo bằng 2.300.000 cổ phần trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công. Chi tiết như sau:

Bên đi vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Bà Triệu Phi Yến	<u>16.500.000.000</u>	Từ ngày 6 tháng 5 năm 2025 đến ngày 8 tháng 5 năm 2025	10,6

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	370.749.454.254	259.976.964.436
Đặt cọc (i)	229.629.705.122	138.545.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	46.007.582.677	57.546.984.798
Thu chi hộ	44.343.292.686	23.311.716.917
Lãi tiền gửi và lãi cho vay phải thu	30.701.220.206	16.990.969.764
Doanh thu theo Hợp đồng Hợp tác		
Kinh doanh (*)	15.252.550.834	9.952.554.519
Khác	4.815.102.729	13.629.738.438
Dài hạn	257.292.698.325	52.718.115.648
Đặt cọc (ii)	191.971.838.430	-
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (iii)	34.750.000.000	34.750.000.000
Đặt cọc phải thu	30.570.859.895	17.968.115.648
TỔNG CỘNG	628.042.152.579	312.695.080.084
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.227.327.569)	(2.227.327.569)
GIÁ TRỊ THUẦN	625.814.825.010	310.467.752.515
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	297.682.614.675	196.460.475.373
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	101.410.371.905	79.257.277.142
Phải thu dài hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	226.721.838.430	34.750.000.000

(i) Số dư cuối năm bao gồm:

- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 91.585.039.200 VND theo Hợp đồng Hứa mua Hứa bán ký giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan vào ngày 25 tháng 12 năm 2024 để nhận chuyển nhượng 5.800.000 cổ phần, tương đương với 6,11% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh;
- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 80.380.000.000 VND cho với các cá nhân để mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư; và
- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 57.500.500.000 VND theo Hợp đồng Đặt cọc số 47/2019/HĐĐC-THV ký ngày 4 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng ký ngày 1 tháng 6 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Vịnh Đầm đang được thi công, xây dựng của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2024/HĐCNCP/CSSK-TTCT và số 02/2024/HĐCNCP/CSSK-TNHH TTC giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan vào ngày 24 tháng 12 năm 2024 để nhận chuyển nhượng 6.831.543 cổ phần, tương đương với 3,3% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân. Vào ngày 24 tháng 1 năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần này.
- (iii) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 531/2019/HĐHTKD/TTCT-ĐT ký ngày 12 tháng 12 năm 2019 và theo Phụ lục Số 1003/2023 ký ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa Nhóm 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, Nhóm Công ty góp 34.750.000.000 VND và sẽ được hưởng 40% tổng doanh thu hàng tháng của Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi:

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.227.327.569	2.598.790.058
Dự phòng trích lập trong năm	-	38.360.000
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(409.822.489)
Số cuối năm	<u>2.227.327.569</u>	<u>2.227.327.569</u>

11. HÀNG TỒN KHO

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	5.082.577.977	5.750.329.419
Hàng hóa	1.207.801.230	1.627.581.892
Công cụ, dụng cụ	939.638.094	1.219.409.593
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	286.063.112	480.153.657
Thành phẩm	<u>31.044.591</u>	<u>18.524.056</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.547.125.004</u>	<u>9.095.998.617</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.279.262.275	11.268.838.341
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.649.341.748	1.950.047.112
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	646.657.756	831.974.675
Chi phí bảo hiểm	461.253.236	289.039.101
Lãi vay trả trước	-	7.745.617.637
Khác	522.009.535	452.159.816
Dài hạn	52.143.793.370	78.295.135.259
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	42.924.727.581	66.418.727.789
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	4.163.209.889	4.712.451.682
Tiền thuê đất trả trước	3.195.265.639	3.343.940.321
Lợi thế thương mại phát sinh từ sáp nhập		
Công ty Cổ phần Du lịch Bình Thuận	1.726.204.752	3.452.409.492
Khác	134.385.509	367.605.975
TỔNG CỘNG	55.423.055.645	89.563.973.600

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Số đầu năm	2.113.594.673.793	177.567.188.258	53.787.609.054	8.032.589.331	22.163.296.551	2.375.145.356.987
Mua trong năm	25.737.120.370	1.363.677.676	1.945.010.241	35.000.000	190.443.000	29.271.251.287
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	15.018.654.174	4.546.711.684	-	-	-	19.565.365.858
Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2)	(131.075.437.473)	(3.358.003.760)	(1.594.771.875)	(1.986.229.177)	(250.206.682)	(138.264.648.967)
Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4)	(89.753.583.937)	(30.425.404.283)	(1.145.523.636)	(34.001.851)	-	(121.358.513.707)
Thanh lý trong năm	(2.973.594.511)	(824.780.808)	(2.650.281.490)	(569.333.590)	(4.005.543.620)	(11.023.534.019)
Số cuối năm	1.930.547.832.416	148.869.388.767	50.342.042.294	5.478.024.713	18.097.989.249	2.153.335.277.439
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	25.623.794.435	50.994.548.016	6.965.895.247	2.438.291.841	5.609.657.430	91.632.186.969
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	350.070.307.476	104.629.079.250	34.402.575.179	5.782.165.228	16.579.406.060	511.463.533.193
Khấu hao trong năm	65.119.998.207	7.980.235.957	4.161.778.535	502.887.520	3.303.887.768	81.068.787.987
Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2)	(56.646.871.705)	(2.598.850.084)	(1.253.328.474)	(1.876.610.188)	(179.948.521)	(62.555.608.972)
Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4)	(26.908.582.855)	(26.528.291.739)	(1.145.523.636)	(34.001.851)	-	(54.616.400.081)
Thanh lý trong năm	(2.973.594.511)	(659.845.507)	(1.736.891.909)	(125.465.806)	(4.005.543.620)	(9.501.341.353)
Số cuối năm	328.661.256.612	82.822.327.877	34.428.609.695	4.248.974.903	15.697.801.687	465.858.970.774
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	1.763.524.366.317	72.938.109.008	19.385.033.875	2.250.424.103	5.583.890.491	1.853.681.823.794
Số cuối năm	1.601.886.575.804	66.047.060.890	15.913.432.599	1.229.049.810	2.400.187.562	1.687.476.306.665
Trong đó:						
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 26)	1.442.801.582.007	40.619.360.718	10.483.145.122	1.039.057.830	266.919.601	1.495.210.065.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND
Thiết bị

Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Thuê trong năm	4.058.377.778
Số cuối năm	4.058.377.778
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	206.300.872
Số cuối năm	206.300.872
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	3.852.076.906

Công ty TNHH 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, Nhóm Công ty có thể mua lại tài sản thuê khi thời gian thuê hết hạn hoặc Nhóm Công ty 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 26.5*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	VND
Nguyên giá:				
Số đầu năm	230.231.425.062	13.154.474.881	778.308.995	244.164.208.938
Mua trong năm	-	206.000.000	-	206.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	3.466.500.000	-	3.466.500.000
Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2)	(92.585.694.564)	(99.000.000)	-	(92.684.694.564)
Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4)	-	(154.311.000)	-	(154.311.000)
Số cuối năm	137.645.730.498	16.573.663.881	778.308.995	154.997.703.374
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	1.098.000.000	1.409.257.000	375.006.268	2.882.263.268
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	40.160.548.408	3.966.732.490	492.818.648	44.620.099.546
Khấu hao trong năm	5.222.130.337	1.449.856.063	169.351.014	6.841.337.414
Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2)	(16.321.830.908)	(99.000.000)	-	(16.420.830.908)
Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4)	-	(154.311.000)	-	(154.311.000)
Số cuối năm	29.060.847.837	5.163.277.553	662.169.662	34.886.295.052
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	190.070.876.654	9.187.742.391	285.490.347	199.544.109.392
Số cuối năm	108.584.882.661	11.410.386.328	116.139.333	120.111.408.322
Trong đó:				
Tài sản thế chấp (Thuyết minh số 26)	8.810.839.533	4.501.185.541	-	13.312.025.074

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 9.767.165.573 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 25.534.867.939 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm tài trợ cho chủ yếu liên quan đến việc xây dựng các công trình phục vụ hoạt động của Nhóm Công ty.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án sáp nhập Khu du lịch Thung lũng tình yêu		
– Đồi Mộng Mơ – Đồi Thống Nhất	380.946.232.831	299.053.700.483
Chi phí đền bù	143.356.438.000	143.356.438.000
Chi phí thuê đất	104.499.088.146	59.540.711.663
Chi phí quy hoạch	35.202.932.542	35.202.932.542
Chi phí tư vấn	44.997.417.599	24.868.406.488
Chi phí lãi vay	32.081.383.382	20.908.054.635
Chi phí lương	12.412.202.908	8.281.404.683
Khác	8.396.770.254	6.895.752.472
Dự án Phan Thiết	22.806.094.387	4.502.037.907
Dự án Resort TTC Kê Gà	-	35.216.455.592
Dự án bến thuyền	-	7.483.950.210
Khác	8.285.576.780	13.067.848.268
TỔNG CỘNG	412.037.903.998	359.323.992.460

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	232.821.853.470	307.117.793.428
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	156.956.017.810	218.329.239.783
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 18.3)	3.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	393.277.871.280	525.447.033.211
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
GIÁ TRỊ THUẦN	391.240.191.497	523.409.353.428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty liên kết	Tình trạng hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Giá trị ghi sổ VND	% sở hữu	Giá trị ghi sổ VND	% sở hữu
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Công ty Thanh Bình")	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	172.083.951.563	48,54	170.933.719.262	48,54
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("Công ty Bến Tre")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	41.916.719.717	34,06	41.635.533.961	34,06
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Vinagolf Angkor")	Đang hoạt động	Dịch vụ lữ hành	9.125.387.049	49,00	10.821.287.931	49,00
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng ("Công ty Lâm Công Nghiệp")	Đang hoạt động	Nhà hàng	9.695.795.141	32,14	10.102.360.694	32,14
Công ty Núi Tà Cú (i)	Đang hoạt động	Năng lượng mặt trời	-	-	73.624.891.580	48,66
TỔNG CỘNG			232.821.853.470		307.117.793.428	

- (i) Vào ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phần, tương đương 44,46% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Núi Tà Cú cho một bên thứ ba với tổng giá trị chuyển nhượng là 99.900.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất với tổng giá trị là 35.730.025.383 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Công ty Núi Tà Cú giảm từ 48,66% xuống 4,19% và Công ty Núi Tà Cú không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty.

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau (tiếp theo):

	Công ty Vinagolf Angkor	Công ty Bến Tre	Công ty Lâm Công Nghiệp	Công ty Núi Tà Cú	Công ty Thanh Bình	VND Tổng cộng
Giá gốc đầu tư:						
Số đầu năm	24.772.623.055	43.270.650.530	5.016.947.142	77.926.351.852	170.416.805.000	321.403.377.579
Thanh lý trong năm	-	-	-	(77.926.351.852)	-	(77.926.351.852)
Số cuối năm	24.772.623.055	43.270.650.530	5.016.947.142	-	170.416.805.000	243.477.025.727
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	(13.951.335.124)	(1.635.116.569)	5.085.413.552	(4.301.460.272)	516.914.262	(14.285.584.151)
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(1.695.900.882)	281.185.756	(406.565.553)	(2.742.565.111)	1.150.232.301	(3.413.613.489)
Giảm trong năm	-	-	-	7.044.025.383	-	7.044.025.383
Số cuối năm	(15.647.236.006)	(1.353.930.813)	4.678.847.999	-	1.667.146.563	(10.655.172.257)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	10.821.287.931	41.635.533.961	10.102.360.694	73.624.891.580	170.933.719.262	307.117.793.428
Số cuối năm	9.125.387.049	41.916.719.717	9.695.795.141	-	172.083.951.563	232.821.853.470

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tình trạng hoạt động	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
			Giá trị gốc	Dự phòng	% sở hữu	Giá trị gốc	Dự phòng	% sở hữu
			VND			VND		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất (iii)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	112.621.000.000	-	17,9	62.620.000.000	-	9,9
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận ("Công ty Năng lượng Sạch") (ii)	Đang hoạt động	Năng lượng mặt trời	35.463.176.175	-	14,20	47.903.045.000	-	19,18
Công ty Núi Tà Cú (Thuyết minh số 18.1)	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	6.712.351.852	-	4,19	-	-	-
Công ty Đồng Thuận	Đang hoạt động	Dịch vụ lưu trú	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39	2.037.679.783	(2.037.679.783)	3,39
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	Đang hoạt động	Kinh doanh đồ uống	121.810.000	-	0,2	121.810.000	-	0,2
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (i)	Đang hoạt động	Khai thác và quản lý khu công nghiệp	-	-	-	105.646.705.000	-	4,04
TỔNG CỘNG			156.956.017.810	(2.037.679.783)		218.329.239.783	(2.037.679.783)	

(i) Vào ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Tín, với tổng giá trị chuyển nhượng là 141.924.950.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất với tổng giá trị là 36.278.245.000 VND.

(ii) Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1.165.300 cổ phần, tương đương 4,98% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Năng lượng Sạch cho một bên thứ ba với tổng giá trị chuyển nhượng là 12.440.742.800 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất với tổng giá trị là 873.975 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này giảm từ 19,18% xuống 14,20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

(iii) Vào ngày 9 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần, tương đương 8,0% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất từ Công ty Năng lượng Sạch, với tổng giá trị chuyển nhượng là 50.001.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2024/HĐCNCP/NLS-TTCT ngày 28 tháng 6 năm 2024. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty này tăng từ 9,9% lên 17,9%.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư tài chính dài hạn thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có kỳ hạn mười ba (13) tháng và hưởng lãi suất áp dụng 5,2%/năm.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và cuối năm	18.998.310.977
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(11.124.358.047)
Số cuối năm	<u>7.873.952.930</u>

Giá trị phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	10.194.190.815
Phân bổ trong năm	1.757.965.732
Giảm do chuyển nhượng công ty con	(6.502.821.941)
Số cuối năm	<u>5.449.334.606</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>8.804.120.162</u>
Số cuối năm	<u>2.424.618.324</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	132.386.157.227	99.083.277.605
Phải trả cho người bán	95.094.479.415	86.709.739.507
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	9.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	5.334.220.000	-
Công ty TNHH Công nghệ và Giải pháp CMC Sài Gòn	3.892.935.427	8.862.935.427
Khác	76.617.323.988	77.846.804.080
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	37.291.677.812	12.373.538.098
Dài hạn	12.549.941.069	56.234.346.072
Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	12.549.941.069	56.234.346.072
TỔNG CỘNG	144.936.098.296	155.317.623.677

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	50.627.472.172	58.761.098.313
Người mua trả tiền trước	23.685.904.362	30.418.176.687
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu dùng Biên Hòa	10.309.726.027	9.000.000.000
Bà Huỳnh Thị Xuân Chinh	4.495.700.000	3.072.845.002
Khác	8.880.478.335	18.345.331.685
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 35)	26.941.567.810	28.342.921.626
Dài hạn	4.632.340.000	4.860.160.000
Bà Huỳnh Thị Loan	4.632.340.000	4.860.160.000
TỔNG CỘNG	55.259.812.172	63.621.258.313

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giảm do chuyển nhượng công ty con	Số cuối năm
VND					
Phải trả (*)					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.009.977.481	37.838.762.939	(19.897.280.029)	-	37.951.460.391
Thuế nhà đất	19.984.232.705	66.947.327.591	(76.537.585.655)	(718.076)	10.393.256.565
Thuế giá trị gia tăng	21.377.516.120	63.534.729.201	(73.808.477.954)	(112.601.845)	10.991.165.522
Thuế thu nhập cá nhân	1.918.489.446	6.487.156.536	(5.928.431.350)	(155.782.222)	2.321.432.410
Thuế tiêu thụ đặc biệt	37.718.958	311.897.818	(314.240.163)	-	35.376.613
Thuế tài nguyên	1.307.676	-	-	-	1.307.676
Thuế khác	121.849.559	5.881.145.921	(4.218.227.291)	-	1.784.768.189
TỔNG CỘNG	63.451.091.945	181.001.020.006	(180.704.242.442)	(269.102.143)	63.478.767.366
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	94.520.557.829	44.891.061.910	(48.732.880.586)	(20.531.457)	90.658.207.696
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.546.337	778.765	-	(7.325.102)	-
Thuế thu nhập cá nhân	5.003.181	-	(5.003.181)	-	-
Thuế khác	39.901.550	-	(5.270.600)	-	34.630.950
TỔNG CỘNG	94.572.008.897	44.891.840.675	(48.743.154.367)	(27.856.559)	90.692.838.646

(*) Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đang ghi nhận một số khoản thuế phải nộp đã bị quá hạn của công ty mẹ và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	34.304.160.968	29.823.092.846
Chi phí xây dựng trích trước	14.609.305.854	14.716.084.854
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	2.168.905.254	2.087.225.786
Thù lao HĐQT, lương tháng 13 và thưởng	1.443.609.984	908.416.000
Khác	847.086.725	895.200.793
TỔNG CỘNG	53.373.068.785	48.430.020.279

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	106.868.417.774	56.696.250.104
Lãi vay phải trả	37.413.224.921	34.509.275.617
Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (i)	46.000.000.000	-
Nhận ký quỹ	6.295.244.590	6.925.244.590
Khác	17.159.948.263	15.261.729.897
Dài hạn	51.071.180.000	128.145.514.013
Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (i)	46.350.000.000	92.350.000.000
Chi phí hợp tác kinh doanh	-	32.542.294.565
Nhận ký quỹ	4.721.180.000	3.253.219.448
TỔNG CỘNG	157.939.597.774	184.841.764.117

Trong đó:

Phải trả các bên khác	82.964.165.926	113.121.314.874
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	46.350.000.000	46.350.000.000
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	28.625.431.848	25.370.449.243

(i) Đây là các khoản vốn góp theo các Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn đầu tư, bao gồm:

- ▶ khoản vốn góp nhận từ Công ty Thanh Bình với tổng giá trị là 46.350.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký ngày 1 tháng 12 năm 2022 để đầu tư và phát triển kinh doanh dự án Khách sạn TTC Cần Thơ và TTC Đà Lạt. Theo đó, các bên được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.
- ▶ khoản vốn góp nhận từ Bà Tạ Thị Phương Trang với tổng giá trị là 46.000.000.000 VND theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư số 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN ký ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc tham gia góp vốn đầu tư vào Khu du lịch Đồi Mộng Mơ và Khu du lịch Thung lũng Tình yêu mà Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng là Chủ đầu tư. Theo đó, bà Tạ Thị Phương Trang được chia sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo tiến độ thực hiện dự án và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Vay	Trả nợ vay	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Vay ngắn hạn	373.487.965.479	928.767.607.317	(805.756.950.582)	643.000.972.078	1.139.499.594.292
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	280.480.005.508	767.962.996.117	(652.833.058.793)	-	395.609.942.832
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	2.200.000.000	160.804.611.200	(56.905.829.000)	(6.962.000.000)	99.136.782.200
Vay các bên khác Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	4.500.000.000	-	(4.500.000.000)	-	-
(Thuyết minh số 26.2)	86.307.959.971	-	(91.518.062.789)	112.592.583.136	107.382.480.318
Vay dài hạn các bên khác đến hạn trả	-	-	-	36.844.147.637	36.844.147.637
(Thuyết minh số 26.3)	-	-	-	590.191.092	590.191.092
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	-	-	-	499.936.050.213	499.936.050.213
(Thuyết minh số 26.4)	-	-	-	643.000.972.078	1.790.029.503.042
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 26.5)	1.853.354.406.072	838.114.144.076	(258.438.075.028)	(643.000.972.078)	1.790.029.503.042
Vay dài hạn	1.853.354.406.072	838.114.144.076	(258.438.075.028)	(643.000.972.078)	1.790.029.503.042
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	1.120.583.871.239	117.626.924.764	(18.276.135.973)	(112.592.583.136)	1.107.342.076.894
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	49.768.104.808	156.460.000.000	(101.344.000.000)	6.962.000.000	111.846.104.808
Vay các bên khác (Thuyết minh số 26.3)	185.865.831.862	50.744.373.616	(121.908.419.321)	(36.844.147.637)	77.857.638.520
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 26.4)	-	4.369.466.705	(1.959.519.734)	(590.191.092)	1.819.755.879
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.5)	497.136.598.163	508.913.378.991	(14.950.000.000)	(499.936.050.213)	491.163.926.941
TỔNG CỘNG	2.226.842.371.551	1.766.881.751.393	(1.064.195.025.610)	-	2.929.529.097.334

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 13 và 15)
-----------	----------------------	----------------	---------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk

Khoản vay 1	89.608.990.937	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2025 đến ngày 31 tháng 5 năm 2025	Từ 8,1 đến 8,2	Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc; 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh
Khoản vay 2	12.687.729.284	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 9 tháng 6 năm 2025	Từ 7,9 đến 8,55	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC")
Khoản vay 3	2.626.947.573	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 đến ngày 9 tháng 6 năm 2025	7,6	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	34.999.573.060	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 6 tháng 12 năm 2025	7,0	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng ("TTC LD")
Khoản vay 2	29.895.372.943	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 1 tháng 5 năm 2025	7,0	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Khoản vay 3	19.949.345.910	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	7,0	Tín chấp

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình

Khoản vay 1	29.758.252.767	Từ ngày 24 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	5,5	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng ("TTC LD")
-------------	----------------	---	-----	---

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng để bổ sung nhu cầu vốn lưu động được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/ năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 13 và 15)
-----------	----------------------	----------------	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định

Khoản vay 1	32.797.022.644	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	7,8	Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC")
-------------	----------------	--	-----	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận

Khoản vay 1	34.146.042.400	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 2 tháng 6 năm 2025	Từ 6,7 đến 6,8	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
-------------	----------------	---	-------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi

Khoản vay 1	79.923.728.974	Từ ngày 24 tháng 6 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	5,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng
Khoản vay 2	4.763.457.181	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2025 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	8,0	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Khoản vay 3	2.535.968.982	Từ ngày 14 tháng 2 năm 2025 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025	8,0	Quyền sử dụng đất và nhà cửa và vật kiến trúc của DL TTC
Khoản vay 4	1.917.510.177	Ngày 14 tháng 9 năm 2025	Từ 8,5 đến 9,0	Tin chấp

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng

Khoản vay 1	20.000.000.000	Từ ngày 7 tháng 4 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025	6,3	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD.
-------------	----------------	--	-----	---

TỔNG TỌNG	395.609.942.832
-----------	-----------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (%/ năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 13 và 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk					
Khoản vay 1	451.351.829.869	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2025 đến ngày 18 tháng 9 năm 2034	Tài trợ Dự án Dốc Lết	9,5	Dự án Dốc Lết - Giai đoạn 1
Khoản vay 2	9.046.918.944	Từ ngày 19 tháng 6 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2028	Sửa chữa Khách sạn Cẩn Thơ, Nhà hàng nướng đến 10,8	Từ 7,9 đến 10,8	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín					
Khoản vay 1	467.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2025 đến ngày 10 tháng 5 năm 2038	Tài trợ đầu tư Dự án Khách sạn Hoàng Cung	12,0	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình					
Khoản vay 1	102.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2032	Sửa chữa và duy trì Thung lũng Tinh Yếu, đến 12,0 Đổi Mộng Mơ	Từ 9,5 đến 12,0	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận; 7.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng do TTCI phát hành thuộc sở hữu của Ông Đặng Văn Thành; tiền gửi có kỳ hạn của TTC LD

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (%/ năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 13 và 15)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa					
Khoản vay 1	94.440.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2029	Trả nợ vay dài hạn cho Công ty	10,0	Quyền sở hữu công trình trên đất và máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty Đồng Thuận
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	71.130.408.176	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2025 đến ngày 10 tháng 7 năm 2030	Thực hiện dự án gói vé 250k, mua khách sạn Hội An, hoàn vốn xây dựng cơ bản Khách sạn Ngọc Lan, đầu tư Khu du lịch Thung Lũng Tinh Yếu	Từ 9,5 đến 11,0	Quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC LD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Thuận					
Khoản vay 1	19.529.608.223	Từ ngày 28 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tài trợ dự án TTC Palace Bình Thuận	Từ 9,0 đến 9,3	Quyền sở hữu công trình trên đất và máy móc thiết bị thuộc sở hữu của DL TTC
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa					
Khoản vay 1	225.792.000	Từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 12 năm 2028	Mua tài sản	8,0	Phương tiện vận tải thuộc sở hữu của TTC DL
TỔNG CỘNG		1.214.724.557.212			
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả		107.382.480.318			
Vay dài hạn		1.107.342.076.894			



Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.3 Vay dài hạn các bên khác

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các bên khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất (%/ năm)	Hình thức đảm bảo
Nhân viên công ty					
Khoản vay 1	99.701.786.157	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	Tài trợ vốn lưu động	Từ 10,0 đến 12,0	Tín chấp
Bà Tạ Thị Phương Trang					
Khoản vay 1	15.000.000.000	Ngày 10 tháng 3 năm 2028	Tài trợ vốn lưu động	9,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	114.701.786.157				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	36.844.147.637				
Vay dài hạn	77.857.638.520				

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.4 Nợ thuế tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuế máy móc thiết bị theo hợp đồng thuế 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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuế tài chính được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm			VND
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Lãi thuế tài chính	Nợ gốc
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	782.179.982	191.988.890	590.191.092	-	-	-
Từ 1 năm trở xuống	782.179.982	191.988.890	590.191.092	-	-	-
Nợ thuế tài chính dài hạn	2.050.485.563	230.729.684	1.819.755.879	-	-	-
Từ 1 đến 5 năm	2.050.485.563	230.729.684	1.819.755.879	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.832.665.545	422.718.574	2.409.946.971	-	-	-

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.5 Trái phiếu doanh nghiệp

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích phát hành	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 6 và số 13)
	VND				

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ký Thương

Trái phiếu 1

Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	Ngày 4 tháng 1 năm 2025	Trả nợ vay, cấp khoản vay cho công ty con, công ty liên kết	12,28	Bất động sản và động sản, quyền tài sản và tiền gửi có kỳ hạn của Công ty, DL TTC; phần vốn góp tại DL TTC; Quyền tài sản Trung lông tính yêu
Chi phí phát hành trái phiếu	(63.949.787)				

Trái phiếu 2

Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2027	Trả nợ vay	10,983	Bất động sản và động sản, quyền tài sản và phần vốn góp tại DL TTC
Chi phí phát hành trái phiếu	(8.836.073.059)				

TỔNG CỘNG

Trong đó:	991.099.977.154				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	499.936.050.213				
Trái phiếu dài hạn	491.163.926.941				

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	VND
								Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	2.408.654.704	1.115.714.958.200
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-	66.533.126	3.394.075.556
trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	2.475.187.830	1.119.109.033.756
Năm nay								
Số đầu năm	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	2.475.187.830	1.119.109.033.756
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-	(761.779.363)	1.633.607.517
trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	972.766.080.000	106.459.866.414	18.567.770.000	69.865.775	6.749.515.451	1.367.003.263	4.596.486.301	1.123.625.719.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	972.766.080.000	972.766.080.000
Cổ tức đã trả	-	-

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm (cổ phiếu)	Số đầu năm (cổ phiếu)
Cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	2.395.386.880	3.327.542.430
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	2.395.386.880	3.327.542.430
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	97.276.608	97.276.608
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	25	34

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	709.448.759.825	742.665.720.816
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	658.656.284.641	704.144.741.128
Doanh thu bán hàng	50.792.475.184	38.520.979.688
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	709.448.759.825	742.665.720.816
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	658.656.284.641	704.144.741.128
Doanh thu thuần từ bán hàng	50.792.475.184	38.520.979.688
Trong đó:		
Doanh thu thuần đối với các bên khác	582.608.927.014	685.693.498.525
Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	126.839.832.811	56.972.222.291

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	271.000.366.146	60.614.242.167
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.561.838.847	17.979.652.721
Cổ tức được chia	172.528.165	302.955.573
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.255.170	11.379.243
TỔNG CỘNG	291.745.988.328	78.908.229.704

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	472.039.375.739	462.579.684.259
Giá vốn hàng bán	35.141.234.004	23.700.250.034
TỔNG CỘNG	507.180.609.743	486.279.934.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	251.694.078.655	181.598.951.101
Lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư	50.625.305.993	12.957.056.476
Chi phí phát hành trái phiếu	9.677.584.470	9.153.538.807
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(3.410.892.116)
Chi phí khác	498.951	9.781.593
TỔNG CỘNG	311.997.468.069	200.308.435.861

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	47.481.752.886	29.334.415.121
Chi phí nhân viên	12.066.596.488	11.359.941.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.539.159.008	9.511.352.008
Chi phí quảng cáo	13.865.212.472	288.487.417
Chi phí khấu hao và hao mòn	169.281.641	373.494.538
Chi phí khác	10.841.503.277	7.801.139.819
Chi phí quản lý doanh nghiệp	87.753.207.092	92.597.901.012
Chi phí nhân viên	51.831.670.689	55.389.841.895
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	6.185.598.845	13.467.378.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.523.937.413	8.398.292.861
Chi phí khác	14.212.000.145	15.342.387.560
TỔNG CỘNG	135.234.959.978	121.932.316.133

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	6.288.134.993	2.029.060.777
Thu nhập từ thanh lý BCC	2.631.963.259	-
Thu tiền bồi thường	-	650.000.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	152.805.518	31.377.200
Thu nhập khác	3.503.366.216	1.347.683.577
Chi phí khác	10.882.615.271	3.153.086.368
Các khoản phạt	9.333.194.176	1.459.134.621
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	263.604.885	1.075.240.895
Khác	1.285.816.210	618.710.852
LỖ KHÁC THUẬN	(4.594.480.278)	(1.124.025.591)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	208.207.223.164	250.558.383.400
Chi phí nhân viên	181.508.036.612	175.100.326.448
Chi phí nguyên vật liệu	128.989.622.976	98.052.901.647
Chi phí khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) (Thuyết minh số 13, 14, 15 và 19)	89.874.392.005	59.285.334.175
Chi phí khác	33.836.294.964	25.215.304.756
TỔNG CỘNG	642.415.569.721	608.212.250.426

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN	37.126.119.260	19.988.535.931
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	712.643.679	130.553.098
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.838.762.939	20.119.089.029
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(698.753.860)	(571.472.211)
TỔNG CỘNG	37.140.009.079	19.547.616.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.773.616.596	22.941.692.374
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	7.754.723.319	9.845.312.062
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	26.473.516.543	9.817.257.089
Lỗ do thanh lý công ty con, công ty liên kết	1.733.534.274	1.995.438.818
Phần lỗ (lãi) từ công ty liên kết	682.722.698	(2.202.490.746)
Chênh lệch tạm thời từ dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn chưa ghi nhận thuế hoãn lại	339.180.176	(690.531.486)
Thuế hoãn lại chưa ghi nhận đối với lỗ chuyển sang các năm sau	77.092.697	202.476.433
Lỗ năm trước chuyển sang	(598.898.674)	(1.755.852.046)
Chi phí lãi vay không được trừ	-	3.527.526.702
Chi phí thuế TNDN trích thiếu các năm trước	712.643.679	130.553.098
Cổ tức được chia	(34.505.633)	(60.591.115)
Khác	-	(1.261.481.991)
Chi phí thuế TNDN	37.140.009.079	19.547.616.818

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả với các biến động trong năm hiện hành và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
			VND	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con	2.615.430.997	2.615.430.997	-	-
Chi phí phải trả	1.123.111.305	954.287.066	168.824.239	395.526.480
Khác	370.850.820	186.975.342	183.875.478	-
	4.109.393.122	3.756.693.405	352.699.717	395.526.480
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	5.025.240.744	23.803.698.132	(346.054.143)	(345.169.440)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	5.162.454.119	5.162.454.119	-	169.223.709
	10.187.694.863	28.966.152.251	(346.054.143)	(175.945.731)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	(6.078.301.741)	(25.209.458.846)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			698.753.860	571.472.211

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ chuyển sang từ các năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 11.149.507.599 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15.813.934.232 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
2020	2025	9.080.638.799	(3.492.211.640)	-	5.588.427.159
2021	2026	1.900.261.733	-	-	1.900.261.733
2022	2027	2.262.973.062	-	-	2.262.973.062
2023	2028	1.012.382.163	-	-	1.012.382.163
2024	2029	385.463.482	-	-	385.463.482
TỔNG CỘNG		14.641.719.239	(3.492.211.640)	-	11.149.507.599

Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho lỗ chuyển sang các năm sau do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm		Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2024
2021	2026	(i)	5.965.102.085	-	-	5.965.102.085
2022	2027	(i)	29.000.442.258	-	-	29.000.442.258
2023	2028	(i)	35.174.250.914	-	-	35.174.250.914
2024	2029	(i)	115.018.184.327	-	-	115.018.184.327
TỔNG CỘNG			185.157.979.584	-	-	185.157.979.584

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ còn lại trị giá 185.157.979.584 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 70.139.795.257 VND) do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Nhóm Công ty trong năm và vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor ("Công ty Vinagolf Angkor")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình ("Công ty Thanh Bình")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre ("Công ty Bến Tre")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng ("Công ty Lâm Công Nghiệp")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú ("Công ty Núi Tà Cú")	Công ty liên kết (đến ngày 27 tháng 6 năm 2024)
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận ("Công ty Đồng Thuận")	Chung thành viên quản lý
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty trong cùng Tập đoàn
Trường THPT Yersin	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cùng cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty nhận đầu tư
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 10 tháng 10 năm 2024)
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2024)
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)
Bà Nguyễn Thùy Vân	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 23 tháng 4 năm 2024)
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 24 tháng 4 năm 2024)
Ông Nguyễn Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT từ ngày 24 tháng 4 năm 2024
Bà Châu Thị Kim Phước	Tổng Giám đốc (từ ngày 10 tháng 10 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Tổng Giám đốc (đến ngày 9 tháng 10 năm 2024)
	Thành viên gia đình của thành viên quản lý chủ chốt (từ ngày 10 tháng 10 năm 2024)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Chuyển nhượng cổ phần	190.311.228.000	-
Công ty Bến Tre	Mua dịch vụ	10.284.368.630	13.576.101.522
	Bán hàng	9.560.808.305	12.388.813.920
	Cung cấp dịch vụ	3.333.333	221.094.595
	Cho vay	4.915.000.000	-
	Lãi cho vay	295.115.732	964.132.328
	Lãi vay	64.688.220	30.553.206
Công ty Đồng Thuận	Lãi cho vay	12.900.253.024	10.658.452.775
	Mua dịch vụ	4.584.012.519	8.639.804.417
	Chi phí hợp tác kinh doanh	4.818.178.469	4.026.028.168
	Bán hàng	287.723.594	3.228.669.258
	Cung cấp dịch vụ	30.377.926	86.076.614
	Cho vay	570.000.000	-
	Lãi vay	76.137.397	-
Công ty Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	15.049.163.629	10.527.228.672
	Mua dịch vụ	12.975.510.423	9.184.100.382
	Lãi vay	1.706.729.589	69.991.234
	Lãi cho vay	-	141.569.315
	Mua hàng	322.120.390	612.486.443
	Bán hàng	46.342.592	56.666.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	24.546.135.771	11.739.540.705
	Mua dịch vụ	198.162.694	6.281.458.581
	Lãi vay	1.000.717.259	215.361.643
	Lãi cho vay	1.457.184.929	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Chi phí lãi vay	7.494.838.303	-
Công ty Lâm Công Nghiệp	Cung cấp dịch vụ	2.500.000.000	65.589.093
	Lãi vay	-	57.082.192
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi cho vay	1.813.643.844	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	127.413.981	30.182.073
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Lãi vay	107.934.246	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	107.507.407	285.040.757
Công ty Vinagolf Angkor	Cung cấp dịch vụ	8.916.000	21.432.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau:

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Chuyển nhượng cổ phần	190.351.233.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	24.535.000.000	31.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	22.348.350.000	14.712.036.000
Công ty Đồng Thuận	Cung cấp dịch vụ	19.772.290.043	18.464.607.863
Công ty Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	15.245.876.910	2.774.684.717
Công ty Lâm Công Nghiệp	Cung cấp dịch vụ	2.790.800.000	30.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	2.587.179.757	4.667.676.759
Công ty Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	1.143.574.395	1.907.096.490
Công ty Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	608.259.698	3.954.233.193
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ	570.097.254	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	250.045.398	18.700.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Cung cấp dịch vụ	158.320.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	478.255.000	64.794.000
Công ty Vinagoft Angkor	Cung cấp dịch vụ	119.688.875	97.256.275
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Cung cấp dịch vụ	39.028.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Cung cấp dịch vụ	31.290.231	-
Trường THPT Yersin	Cung cấp dịch vụ	26.300.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	15.060.000	-
TỔNG CỘNG		281.070.648.561	96.722.385.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	51.159.502.208	9.545.946.628
Công ty Bến Tre	Mua dịch vụ	26.849.019.327	9.168.306.405
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Mua dịch vụ	9.977.508.492	-
Công ty Đồng Thuận	Mua dịch vụ	5.589.756.128	3.464.024.868
Công ty Thanh Bình	Mua dịch vụ	2.080.760.192	748.220.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	-	325.779.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua dịch vụ	-	195.000.000
TỔNG CỘNG		<u>115.656.546.347</u>	<u>23.447.276.901</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)</i>			
Công ty Đồng Thuận	Cho vay	58.594.000.000	55.930.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cho vay	15.500.000.000	12.500.000.000
Công ty Bến Tre	Cho vay	8.088.000.000	900.000.000
TỔNG CỘNG		<u>82.182.000.000</u>	<u>69.330.000.000</u>

(*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

<i>Bên đi vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
	VND		%/năm
Công ty Đồng Thuận	58.594.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2025	Từ 9,5 đến 12,0
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	15.500.000.000	Từ ngày 4 tháng 5 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	Từ 5,5 đến 12,5
Công ty Bến Tre	8.088.000.000	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2025 đến ngày 13 tháng 12 năm 2025	Từ 9,5 đến 10,1
TỔNG CỘNG	<u>82.182.000.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm

Phải thu về cho vay dài hạn ()**

Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Cho vay	<u>42.000.000.000</u>	<u>42.000.000.000</u>
------------------------------------	---------	-----------------------	-----------------------

(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Bên đi vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Đồng Thuận	<u>42.000.000.000</u>	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	15,06

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc	57.500.500.000	57.500.000.000
	Lãi cho vay	3.257.287.680	1.661.082.197
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Thu chi hộ	645.069.053	-
Công ty Đồng Thuận	Thu nhập hợp tác kinh doanh	17.893.646.334	9.952.554.519
	Lãi cho vay	18.375.975.687	5.477.458.141
	Thu chi hộ	374.000	1.835.405.500
Công ty Bến Tre	Thu chi hộ	1.788.279.049	2.653.732.945
	Lãi cho vay	195.116.181	102.336.163
Công ty Núi Tà Cú	Thu chi hộ	1.018.033.016	74.442.472
	Lãi cho vay		265.205
Công ty Thanh Bình	Thu chi hộ	588.145.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	147.945.205	-

TỔNG CỘNG		<u>101.410.371.905</u>	<u>79.257.277.142</u>
------------------	--	-------------------------------	------------------------------

Phải thu dài hạn khác

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc phải thu	191.971.838.430	-
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Góp vốn hợp tác kinh doanh	34.750.000.000	34.750.000.000
TỔNG CỘNG		<u>226.721.838.430</u>	<u>34.750.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	32.993.003.095	2.525.012.962	
Công ty Thanh Bình	Mua dịch vụ	2.006.961.374	1.848.272.046	
Công ty Bến Tre	Mua dịch vụ	1.079.441.130	4.698.148.790	
Công ty Đồng Thuận	Mua dịch vụ	614.736.300	914.587.300	
Công ty Núi Tà Cú	Mua dịch vụ	540.140.913	487.517.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Mua dịch vụ	33.000.000	-	
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Mua dịch vụ	24.395.000		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua dịch vụ	-	1.900.000.000	
TỔNG CỘNG		37.291.677.812	12.373.538.098	
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cung cấp dịch vụ	12.927.301.370	19.433.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Cung cấp dịch vụ	9.550.841.110	-	
Công ty Thanh Bình	Cung cấp dịch vụ	2.551.000.000	8.306.127.626	
Công ty Bến Tre	Cung cấp dịch vụ	1.909.525.330	603.794.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	2.900.000	-	
TỔNG CỘNG		26.941.567.810	28.342.921.626	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
Công ty Thanh Bình	Lãi vay	15.155.083.293	10.022.208.231
	Thu hộ	697.326.661	615.991.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Lãi vay	7.494.838.303	6.323.432.269
Công ty Núi Tà Cú	Lãi vay	1.893.926.509	2.983.427.193
	Thu hộ	234.158.014	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	702.006.847	2.515.772.601
Công ty Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Lãi vay	908.826.741	1.795.930.134
Công ty Bến Tre	Lãi vay	1.553.425	237.797.260
	Thu hộ	19.790.795	-
Công ty Đồng Thuận	Thu hộ	97.200.167	144.000
	Lãi vay		
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Lãi vay	308.342.466	875.566.965
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	94.684.932	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Lãi vay	101.030.136	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Lãi vay	646.493.148	-
Trường THPT Yersin	Lãi vay	141.369.863	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thu hộ	128.800.548	179.590
TỔNG CỘNG		<u>28.625.431.848</u>	<u>25.370.449.243</u>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Công ty Thanh Bình	Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác	<u>46.350.000.000</u>	<u>46.350.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Vay	41.850.000.000	2.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	14.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Vay	8.206.782.200	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Vay	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	6.000.000.000	-
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	4.890.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Vay	3.810.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Vay	3.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Vay	3.000.000.000	-
Công ty Đồng Thuận	Vay	930.000.000	-
TỔNG CỘNG		99.136.782.200	2.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

(*) Chi tiết các vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	41.850.000.000	Từ ngày 5 tháng 12 năm 2025 đến ngày 23 tháng 12 năm 2025	Từ 10,0 đến 12,0
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	14.200.000.000	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2025 đến ngày 29 tháng 11 năm 2025	Từ 11,05 đến 12,11
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	8.206.782.200	Từ ngày 9 tháng 4 năm 2025 đến ngày 26 tháng 10 năm 2025	9,5
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	7.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2025 đến ngày 24 tháng 7 năm 2025	8,0
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	6.000.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2025	10,0
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	6.000.000.000	Ngày 9 tháng 11 năm 2025	7,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	4.890.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	8,5
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	3.810.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 đến ngày 27 tháng 9 năm 2025	10,0
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	3.250.000.000	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025	10,0
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	3.000.000.000	Ngày 27 tháng 10 năm 2025	9,0
Công ty Đồng Thuận	930.000.000	Từ ngày 17 tháng 1 năm 2025 đến ngày 2 tháng 10 năm 2025	Từ 11,0 đến 13,1
TỔNG CỘNG	<u>99.136.782.200</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả đối với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			VND
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (**)			
Công ty Lâm Công nghiệp	Vay	33.126.000.000	2.250.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Vay	21.950.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	Vay	21.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Vay	16.078.104.808	12.078.104.808
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Vay	16.000.000.000	-
Trường THPT Yersin	Vay	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	500.000.000	35.800.000.000
Công ty Đồng Thuận	Vay	92.000.000	-
Công ty Thanh Bình	Vay	-	1.640.000.000
		111.846.104.808	51.768.104.808

(**) Chi tiết các vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
			%/năm
	VND		
Công ty Lâm Công nghiệp	33.126.000.000	Từ ngày 18 tháng 10 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,0
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	21.950.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	10,0
Bà Nguyễn Thị Tích Hương	21.100.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2026	12,11
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	16.078.104.808	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2026 đến ngày 27 tháng 4 năm 2026	Từ 9,5 đến 10,0
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	16.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2027	7,0
Trường THPT Yersin	3.000.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2026	8,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	500.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2030	10,0
Công ty Đồng Thuận	92.000.000	Ngày 6 tháng 2 năm 2026	11,0
TỔNG CỘNG	111.846.104.808		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các nghiệp vụ với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT:

Tên	Chức vụ	VND	
		Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Bà Phan Thị Hồng Vân	Chủ tịch HĐQT	1.351.500.000	1.777.480.000
Bà Châu Thị Kim Phước	Tổng Giám đốc đến ngày 9 tháng 10 năm 2024	1.758.378.115	2.029.341.046
Ông Lê Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 10 năm 2024	317.155.000	-
Bà Nguyễn Thủy Vân	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	192.000.000	192.000.000
Ông Nguyễn Lê Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 24 tháng 4 năm 2024	192.000.000	64.000.000
	Thành viên HĐQT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024		
Bà Trần Thiện Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT từ ngày 24 tháng 4 năm 2024	128.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Nga	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT từ ngày 24 tháng 4 năm 2024	128.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Việt	Tổng Giám đốc từ ngày 10 tháng 10 năm 2024	77.079.545	-
Bà Hồ Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024	64.000.000	192.000.000
Ông Vũ Viết Bản	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 23 tháng 4 năm 2024	64.000.000	192.000.000
Ông Đặng Đình Việt	Tổng Giám đốc đến ngày 6 tháng 2 năm 2023	-	307.486.567
Ông Đặng Huỳnh Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 21 tháng 8 năm 2023	-	128.000.000
TỔNG CỘNG		4.272.112.660	4.882.307.613

(*) Bao gồm tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác.

36. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	19.641.200.950	16.328.779.090
Từ 1 – 5 năm	76.764.803.798	64.186.783.025
Trên 5 năm	533.078.090.303	466.747.048.923
TỔNG CỘNG	629.484.095.051	547.262.611.038

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	782.179.982	172.000.000
Từ 1 – 5 năm	2.050.485.563	1.101.810.000
TỔNG CỘNG	2.832.665.545	1.273.810.000

37. VẤN ĐỀ VỀ TIỀN THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC CHUYÊN DÙNG

Vào ngày 8 tháng 9 năm 2023, Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng ("Công ty TTC Lâm Đồng"), một công ty con của Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 85/HĐ-TĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Lâm Đồng theo đơn giá thuê đất tạm tính cho 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng.

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2023, Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 2909/QĐ-CTLĐO về đơn giá thuê đất áp dụng cho 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng nói trên ("Quyết định 2909"). Sau đó, Nhóm Công ty đã nhận được các Thông báo nộp tiền thuê đất bổ sung. Hiện tại, Nhóm Công ty chưa nhất trí với nội dung của Quyết định 2909 và đã có các trao đổi với các cơ quan Nhà nước đề xuất xem xét lại Quyết định này. Theo Biên bản làm việc ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty TTC Lâm Đồng với Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng và Quyết định số 4458/QĐ/CTLĐO ngày 14 tháng 8 năm 2024 do Cục thuế Tỉnh Lâm Đồng gửi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng, số tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng phát sinh thêm cho giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024 chờ kết luận của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng là 87.986.643.960 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty chưa ghi nhận nghĩa vụ tiền thuê đất có mặt nước chuyên dùng này trên báo cáo tài chính hợp nhất do chưa có kết luận của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, vào ngày 10 tháng 12 năm 2024 và ngày 25 tháng 2 năm 2025, Nhóm Công ty đã nộp các đơn khởi kiện đến các Tòa án Nhân dân địa phương đề nghị tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu một phần các văn bản pháp lý liên quan đến việc thuê 14,62 ha đất có mặt nước chuyên dùng nói trên. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, kết quả của các vụ kiện chưa được xác định.

38. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại USD	78.449,96	79.514,63

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự kiện được trình bày tại *Thuyết minh số 37*, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Thị Lan Phương
Người lập



Bùi Tấn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Việt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of the management	2
Independent auditors' report	3 - 4
Consolidated balance sheet	5 - 7
Consolidated income statement	8 - 9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the consolidated financial statements	12 - 70

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the latest being the 24th amended Enterprise Registration Certificate dated 27 March 2023.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code as VNG in accordance with Decision No. 149/QĐ-SGDHCM issued by general Directors of the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 30 November 2009.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are to provide short-stay accommodation services; to trade in food and beverages; to provide other supporting services relating to transportation, event organisation; to act as foreign currency exchange agent, travel agent; trade in prize-winning electronic games for foreigners; to trade in nourishment.

The Company's registered head office is located at No. 253, Hoang Van Thu Street, Ward 2, Tan Binh District, Ho Chi Minh City, Vietnam.

BOARD OF GENERAL DIRECTORS

Members of the Board of General Directors ("BOD") during the year and at the date of this report are:

Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman	
Mr Nguyen Le Hung	Deputy Chairman	appointed on 24 April 2024
	Member	up to 23 April 2024
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member	appointed on 24 April 2024
Ms Huynh Thi Nga	Member	appointed on 24 April 2024
Mr Vu Viet Ban	Member	resigned on 24 April 2024
Ms Ho Thi Phuong Thao	Member	resigned on 24 April 2024
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member	

INTERNAL AUDIT FUNCTION UNDER THE THE BOARD OF DIRECTORS

Members management of Internal Audit Function under the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Ms Nguyen Thuy Van	Head of Board	
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member	appointed on 24 April 2024
Ms Huynh Thi Nga	Member	appointed on 24 April 2024
Mr Vu Viet Ban	Member	resigned on 24 April 2024
Ms Ho Thi Phuong Thao	Member	resigned on 24 April 2024

MANAGEMENT

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are as follows:

Mr Nguyen Quoc Viet	General Director	appointed on 10 October 2024
Ms Chau Thi Kim Phuoc	General Director	resigned on 10 October 2024
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director	appointed on 10 October 2024

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Ms Phan Thi Hong Van.

Mr Nguyen Quoc Viet is authorised by Ms Phan Thi Hong Van to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 in accordance with Decision No. 169/2024/QĐ-HDQT dated 10 October 2024.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

REPORT OF THE MANAGEMENT

The management of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present this report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2024.

THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- ▶ prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue its business.

The management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

STATEMENT BY THE MANAGEMENT

The management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.



Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Reference: 11950306/E-67722224-HN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), as prepared on 31 March 2025 and set out on pages 5 to 70, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, and the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

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

Auditors' responsibility

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

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

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



Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Emphasis of matter

We draw attention to *Note 37* to the consolidated financial statements. The Group has not recognized the additional obligations for land lease of specialized water surface amounting to VND 87,986,643,960 in the current year's consolidated financial statements due to the Group is awaiting for the conclusion from the governing authorities on this matter.

Our opinion is not modified in respect of this matter.

Ernst & Young Vietnam Limited



Nguyễn Quốc Hoàng
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 2787-2022-004-1

Tran Thanh Thuy
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 3076-2024-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		1,571,678,780,451	778,503,910,789
110	I. Cash and cash equivalents	5	545,243,738,078	91,142,917,268
111	1. Cash		37,488,054,568	70,633,907,661
112	2. Cash equivalents		507,755,683,510	20,509,009,607
120	II. Short-term investments		12,270,739,727	12,000,000,000
123	1. Held-to-maturity investment	6	12,270,739,727	12,000,000,000
130	III. Current accounts receivable		912,645,076,721	560,424,147,666
131	1. Short-term trade receivables	7	304,672,699,664	112,045,595,322
132	2. Short-term advances to suppliers	8	144,362,947,972	108,397,682,828
135	3. Short-term loan receivables	9	98,682,000,000	85,830,000,000
136	4. Other short-term receivables	10	370,749,454,254	259,976,964,436
137	5. Provision for short-term doubtful receivables	7, 8, 10	(5,822,025,169)	(5,826,094,920)
140	IV. Inventories	11	7,547,125,004	9,095,998,617
141	1. Inventories		7,547,125,004	9,095,998,617
150	V. Other current assets		93,972,100,921	105,840,847,238
151	1. Short-term prepaid expenses	12	3,279,262,275	11,268,838,341
152	2. Value-added tax deductible	22	90,658,207,696	94,520,557,829
153	3. Tax and other receivables from the State	22	34,630,950	51,451,068

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
200	B. NON-CURRENT ASSETS		2,972,688,390,529	3,131,533,343,548
210	I. Long-term receivables		299,292,698,325	94,718,115,648
215	1. Long-term loan receivables	9	42,000,000,000	42,000,000,000
216	2. Other long-term receivables	10	257,292,698,325	52,718,115,648
220	II. Fixed assets		1,811,439,791,893	2,063,225,933,186
221	1. Tangible fixed assets	13	1,687,476,306,665	1,863,681,823,794
222	Cost		2,153,335,277,439	2,375,145,356,987
223	Accumulated depreciation		(465,858,970,774)	(511,463,533,193)
224	2. Finance leases	14	3,852,076,906	-
225	Cost		4,058,377,778	-
226	Accumulated depreciation		(206,300,872)	-
227	3. Intangible assets	15	120,111,408,322	199,544,109,392
228	Cost		154,997,703,374	244,164,208,938
229	Accumulated amortisation		(34,886,295,052)	(44,620,099,546)
240	III. Long-term asset in progress		412,037,903,998	359,323,992,460
242	1. Construction in progress	17	412,037,903,998	359,323,992,460
250	IV. Long-term investments	18	391,240,191,497	523,409,353,428
252	1. Investments in associates	18.1	232,821,853,470	307,117,793,428
253	2. Investments in other entities	18.2	156,956,017,810	218,329,239,783
254	3. Provision for diminution in value of long-term investments	18.2	(2,037,679,783)	(2,037,679,783)
255	4. Held-to-maturity investments	18.3	3,500,000,000	-
260	V. Other long-term assets		58,677,804,816	90,855,948,826
261	1. Long-term prepaid expenses	12	52,143,793,370	78,295,135,259
262	2. Deferred tax assets	34.3	4,109,393,122	3,756,693,405
269	3. Goodwill	19	2,424,618,324	8,804,120,162
270	TOTAL ASSETS		4,544,367,170,980	3,910,037,254,337

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		3,420,741,451,873	2,790,928,220,581
310	I. Current liabilities		1,550,907,140,316	718,003,989,590
311	1. Short-term trade payables	20	132,386,157,227	99,083,277,605
312	2. Short-term advances from customers	21	50,627,472,172	58,761,098,313
313	3. Statutory obligations	22	63,478,767,366	63,451,091,945
314	4. Payables to employees		3,682,722,806	11,804,242,699
315	5. Short-term accrued expenses	23	53,373,068,785	48,430,020,279
318	6. Short-term unearned revenue	24	989,311,683	6,126,094,901
319	7. Other short-term payables	25	106,868,417,774	56,696,250,104
320	8. Short-term loans and finance lease obligations	26	1,139,499,594,292	373,487,965,479
322	9. Bonus and welfare fund	3.18	1,628,211	163,948,265
330	II. Non-current liabilities		1,869,834,311,557	2,072,924,230,991
331	1. Long-term trade payables	20	12,549,941,069	56,234,346,072
332	2. Long-term advances from customers	21	4,632,340,000	4,860,160,000
336	3. Long-term unearned revenue	24	1,363,652,583	1,363,652,583
337	4. Other long-term liabilities	25	51,071,180,000	128,145,514,013
338	5. Long-term loans and finance lease obligations	26	1,790,029,503,042	1,853,354,406,072
341	6. Deferred tax liabilities	34.3	10,187,694,863	28,966,152,251
400	D. OWNERS' EQUITY		1,123,625,719,107	1,119,109,033,756
410	I. Owners' equity	27.1	1,123,625,719,107	1,119,109,033,756
411	1. Share capital		972,766,080,000	972,766,080,000
411a	- Ordinary shares with voting rights		972,766,080,000	972,766,080,000
412	2. Share premium		106,459,866,414	106,459,866,414
414	3. Other owners' capital		18,567,770,000	18,567,770,000
417	4. Foreign exchange differences reserve		69,865,775	69,865,775
418	5. Investment and development fund		6,749,515,451	6,749,515,451
420	6. Other funds belonging to owners' equity		1,367,003,263	1,367,003,263
421	7. Undistributed earnings		13,049,131,903	10,653,745,023
421a	- Undistributed earnings up to the end of prior year		10,653,745,023	7,326,202,593
421b	- Undistributed earnings of the year		2,395,386,880	3,327,542,430
429	8. Non-controlling interests		4,596,486,301	2,475,187,830
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		4,544,367,170,980	3,910,037,254,337

Nguyen Thi Lan Phuong
Preparer

Bui Tan Khai
Chief Accountant

Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	28.1	709,448,759,825	742,665,720,816
02	2. Deductions	28.1	-	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	28.1	709,448,759,825	742,665,720,816
11	4. Cost of goods sold and services rendered	29	(507,180,609,743)	(486,279,934,293)
20	5. Gross profit from sale of goods and rendering of services		202,268,150,082	256,385,786,523
21	6. Finance income	28.2	291,745,988,328	78,908,229,704
22	7. Finance expenses	30	(311,997,468,069)	(200,308,435,861)
23	In which: Interest expenses		(251,694,078,655)	(181,598,951,101)
24	8. Shares of (loss) profit of associates	18.1	(3,413,613,489)	11,012,453,732
25	9. Selling expenses	31	(47,481,752,886)	(29,334,415,121)
26	10. General and administrative expenses	31	(87,753,207,092)	(92,597,901,012)
30	11. Operating profit		43,368,096,874	24,065,717,965
31	12. Other income	32	6,288,134,993	2,029,060,777
32	13. Other expenses	32	(10,882,615,271)	(3,153,086,368)
40	14. Other loss	32	(4,594,480,278)	(1,124,025,591)
50	15. Accounting profit before tax		38,773,616,596	22,941,692,374
51	16. Current corporate income tax expense	34.1	(37,838,762,939)	(20,119,089,029)
52	17. Deferred tax income	34.3	698,753,860	571,472,211
60	18. Net profit after tax		1,633,607,517	3,394,075,556
61	19. Net profit after tax attributable to shareholders of the parent		2,395,386,880	3,327,542,430
62	20. Net (loss) profit after tax attributable to non-controlling interests		(761,779,363)	66,533,126

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
70	21. Basic earnings per share (VND/share)	27.4	25	34
71	22. Diluted earnings per share (VND/share)	27.4	25	34



Nguyen Thi Lan Phuong
Preparer



Bui Tan Khai
Chief Accountant



Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		38,773,616,596	22,941,692,374
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation of assets (including amortisation of goodwill)	13, 14, 15, 19	89,874,392,005	59,285,334,175
03	Reversal of provisions		(4,069,751)	(3,837,518,437)
04	Foreign exchange gains arisen from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currency		(4,765,033)	(2,573,070)
05	Profits from investing activities		(237,959,418,561)	(78,027,488,612)
06	Interest expenses	30	251,694,078,655	181,598,951,101
08	Operating profit before changes in working capital		142,373,833,911	181,958,397,531
09	Increase in receivables		(37,550,460,478)	(167,670,323,389)
10	Decrease in inventories		690,309,003	581,315,498
11	Decrease in payables		(59,413,213,560)	(41,470,642,235)
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		31,657,231,700	(62,353,314,885)
14	Interest paid		(252,493,415,968)	(147,863,808,865)
15	Corporate income tax paid	22	(19,897,280,029)	(13,081,116,237)
17	Other cash outflows from operating activities		(162,320,054)	(250,105,035)
20	Net cash flows used in operating activities		(194,795,315,475)	(250,149,597,617)
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchase and construction of fixed assets		(131,473,620,311)	(675,355,726,945)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		1,875,258,116	3,065,149,575
23	Loans to other entities		(470,907,576,220)	(54,660,000,000)
24	Collections from borrowers		432,504,836,493	53,850,272,000
25	Payments for investments in other entities		(409,767,782,574)	(274,853,915,000)
26	Proceeds from sales of investments in other entities		517,121,941,560	290,809,340,850
27	Interest and dividend received		6,851,588,405	13,009,533,303
30	Net cash from (used in) investing activities		(53,795,354,531)	(644,135,346,217)



CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Drawdown of borrowings	26	1,766,881,751,393	1,677,399,630,042
34	Repayment of borrowings	26	(1,062,235,505,876)	(769,470,297,885)
35	Payment of principal of finance lease principal	26	(1,959,519,734)	-
40	Net cash flows from financing activities		702,686,725,783	907,929,332,157
50	Net increase in cash and cash equivalents for the year		454,096,055,777	13,644,388,323
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		91,142,917,268	77,495,955,875
61	Impact of foreign exchange rate fluctuation		4,765,033	2,573,070
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	545,243,738,078	91,142,917,268

Nguyen Thi Lan Phuong
Preparer

Bui Tan Khai
Chief Accountant



Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 3500753423 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 11 July 2006. The Company subsequently received amended Enterprise Registration Certificates, with the latest being the 24th amended Enterprise Registration Certificate dated 27 March 2023.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange with trading code as VNG in accordance with Decision No. 149/QĐ-SGDHCM issued by management of the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 30 November 2009.

The current principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are to provide short-stay accommodation services; to trade in food and beverages; to provide other supporting services relating to transportation, event organization; to act as foreign currency exchange agent, travel agent; trade in prize-winning electronic games for foreigners, to trade in nourishment.

The Company's normal course of business cycle is 12 months.

The Company's head office is located at No. 253, Hoang Van Thu Street, Ward 2, Tan Binh District, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2024 was 958 (31 December 2023: 1,155).

Group's structure

As at 31 December 2024, the Group had 5 direct subsidiaries and 2 indirect subsidiaries as follows:

STT	Names of companies	Address	Business activities	Equity interest and voting right	
				Ending balance (%)	Beginning balance (%)
I	Direct subsidiaries				
1	Thanh Thanh Cong Dalat Liability Company	Lam Dong	Lodging services	100.00	100.00
2	TTC Tourist Company Limited	Khanh Hoa	Lodging services and restaurant	100.00	100.00
3	Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited	Lam Dong	Entertainment and lodging services	100.00	100.00
4	TTC International Travel Company Limited	Ho Chi Minh	Tourism services	100.00	100.00
5	TTC Hue Company Limited	Thua Thien Hue	Lodging services	100.00	100.00
6	Ngoc Lan Healthcare Company Limited (i)	Lam Dong	Health care services	-	100.00
II	Indirect subsidiaries				
1	Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company (ii)	Ho Chi Minh	Restaurant services	100.00	100.00
2	BVB Binh Thuan Company Limited	Binh Thuan	Legal advice	-	91.60
3	Ngoc Lan Dinh Restaurant Joint Stock Company	Ho Chi Minh	Restaurant services	91.41	91.41
4	BVB Binh Thuan Company Limited	Binh Thuan	Legal advice	-	100.00

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

Group's structure (continued)

- (i) During the year, the Group completed the transfer of entire capital contributions in this company. Accordingly, this company is no longer a subsidiary of the Group (Note 4.1).
- (ii) As at the date of these consolidated financial statements, Hoa Ngoc Lan Tourism and Trading Joint Stock Company is in the process of dissolution.
- (iii) During the year, the Group completed the transfer of all capital contributions in this company. Accordingly, this company is no longer a subsidiary of the Group (Note 4.2).
- (iv) During the year, BVB Binh Thuan Company Limited completed the dissolution procedures.

As at 31 December 2024, the Group had 4 associates as follows:

STT	Names of companies	Address	Business activities	Equity interest		Voting right	
				Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
				(%)	(%)	(%)	(%)
1	Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company ("Vinagolf Angkor Company")	Cambodia	Lodging services and restaurant	49.00	49.00	49.00	49.00
2	Ben Tre Tourism Joint Stock Company ("Ben Tre Company")	Ben Tre	Restaurant services	34.06	32.94	34.06	34.06
3	Thanh Binh Tourism Joint Stock Company ("Thanh Binh Company")	Binh Thuan	Entertainment and restaurant services	48.54	48.54	48.54	48.54
4	Lam Dong Forestry Industry Joint Stock Company ("Forestry Industry Company")	Lam Dong	Real estate	32.14	32.14	32.14	32.14
5	Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company ("Ta Cu Mount Company") (i)	Binh Thuan	Entertainment and restaurant services	4.19	48.66	4.19	48.66

- (i) During the year, the Group completed the transfer of its partial investments in this company. Accordingly, this company is no longer associates of the Group (Note 18.1).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The consolidated financial statements of the Group, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QĐ-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QĐ-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QĐ-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QĐ-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and the consolidated results of its operations and the consolidated cash flows of the Group in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2.4 *Accounting currency*

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

2.5 *Basis of consolidation*

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash at banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

In case the net realizable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realizable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, merchandise - cost of purchase on a weighted average basis.
and tools and supplies

Finished goods and work-in-process - cost of finished goods and semi products based on the normal operating capacity on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Group, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the consolidated income statement.

3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the consolidated balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.4 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

3.5 Leased assets

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Where the Group is the lessee

Assets held under finance leases are capitalised in the consolidated balance sheet at the inception of the lease at the fair value of the leased assets or, if lower, at the net present value of the minimum lease payments. The principal amount included in future lease payments under finance leases are recorded as a liability. The interest amounts included in lease payments are charged to the consolidated income statement over the lease term to achieve a constant rate on interest on the remaining balance of the finance lease liability.

Capitalised financial leased assets are depreciated using straight-line basis over the shorter of the estimated useful live of the asset and the lease term, if there is no reasonable certainty that the Group will obtain ownership by the end of the lease term.

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's fixed assets in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 *Intangible assets*

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the consolidated income statement as incurred.

When intangible assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

Land use rights

Land use right is recorded as intangible asset on the consolidated balance sheet when the Company obtained the land use right certificate. The costs of a land use right comprise all directly attributable costs of bringing the land lot to the condition available for its intended use.

3.7 *Depreciation and amortisation*

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Land use rights	12 - 39 years
Buildings and structures	8 - 50 years
Machineries and equipment	3 - 20 years
Office equipment	3 - 10 years
Means of transportation	8 - 10 years
Computer software	3 years
Others	3 - 25 years

3.8 *Investment properties*

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	8 - 50 years
--------------------------	--------------

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 Construction in progress

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

3.10 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the year in which they are incurred.

Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalised as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.11 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following types of expenses are recorded as long-term prepaid expense and are amortised to the consolidated income statement:

- ▶ Prepaid land rental;
- ▶ Prepaid insurance premium;
- ▶ Tools and consumables with large value issued into production and can be used for more than one year;
- ▶ Expenditure on fixed assets repair; and
- ▶ Goodwill arisen from business combination that does not result in parent-subsiary relationship (except those arisen from business combination under common control) is allocated to expenses over the period of 10 years.

Prepaid land rental

The prepaid land rental represents the unamortised balance of advance payment made in accordance with lease contract signed with the People's Committee of Binh Thuan Province on 10 September 2018 for a period of 33 years. Such prepaid rental is classified as long-term prepaid expenses for allocation to the consolidated income statement over the remaining lease period, according to Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.12 Business combinations and goodwill**

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognised directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation. Goodwill is amortised over 10-year period on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

3.13 Investments*Investments in associates*

The Group's investment in its associates is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associates.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend received or receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for diminution in value of investments

Provision of the investment is made when there are reliable evidence of the diminution in value of those investments at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expenses in the consolidated income statement.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the consolidated income statement and deducted against the value of such investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.14 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

3.15 Expenditures on overhaul of fixed assets

Provision for expenditure on overhaul of fixed assets is made in accordance with the overhaul provision plan.

3.16 Bonds issued

Straight bonds

At initial recognition, straight bonds are measured at cost which comprises proceed from issuance net of issuance costs. Any discount, premium or issuance costs are amortized on a straight-line basis over the term of the bond.

3.17 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transaction resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection; and
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the transaction of commercial banks designated for payment.

At end of year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rate at the balance sheet dates which are determined as follow:

- Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly; and
- Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conducts transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the consolidated income statement.

Conversion of the financial statements of foreign operations

The conversion of the financial statements of a subsidiary which maintains its accounting records in other currency rather than the Group's accounting currency of VND, for consolidation purpose, as follows:

- Assets and liabilities are converted at the buying and selling exchange rates of the commercial bank where the Group regularly conducts transactions on the balance sheet date;
- Revenue, other income and expenses are converted at the exchange rate on the transaction date; and
- All foreign exchange differences resulting from conversion of the financial statements of the subsidiary for consolidation purposes are recorded in the "Foreign exchange differences" item in equity on the consolidated balance sheet and charged to the consolidated income statement upon the disposal of investment.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares are recognised at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognised as a deduction from share premium.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

Appropriation of net profits

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Management and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

► *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investment.

► *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

► *Other funds belonging to owners' equity*

Subsidised funds for management activities.

3.19 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.20 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of goods

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.20 Revenue recognition (continued)

Rooms, food and beverage, entertainment and other operating revenues

Revenues from the provision of rooms, food and beverage and others are recognized when the goods are delivered and the title has passed or services are rendered and completed.

Interest income

Interest income is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

Dividend and profit distribution income

Dividend and profit distribution income is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

3.21 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- ▶ where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ in respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except:

- ▶ where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ in respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.21 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or when the Group intends either to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future year in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.22 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

The Group's principal activities are to provide accommodation, food and beverage and entertainment services. In addition, these activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Group's risks and returns are not impacted by the Group's services that the Group is providing or the locations where the Group is trading. As a result, the Group's Board of management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

3.23 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their families.

4. SIGNIFICANT EVENT

4.1 Disposal of Ngoc Lan Health Care Company Limited

On 27 June 2024, the Group completed the transfer of all its capital contributions in Ngoc Lan Health Care Company Limited to Mr Mai Phuoc Binh, a third party, with a total consideration of VND 160,000,000 in accordance with the Resolution of the Board of Directors No. 16/2024/NQ-HDQT dated 25 June 2024. Accordingly, Ngoc Lan Health Care Company Limited is no longer a subsidiary of the Group from this date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENT (continued)

4.2 Divestment and loss of control in Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited ("TTP Binh Thuan")

On 16 October 2024, according to Resolution No. 27/2024/NQ/HDQT, the Members' Council of Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited approved the transfer of 91.597% of the capital contribution in TTP Binh Thuan to another investor, with a total consideration of 120,457,382,760 VND. On 5 November 2024, the Department of Planning and Investment of Binh Thuan Province issued the 16th amended Enterprise Registration Certificate, updating the changes in ownership of TTP Binh Thuan. Accordingly, TTP Binh Thuan is no longer a subsidiary of the Group.

The carrying value of identifiable assets and liabilities of TTP Binh Thuan Company at the date of divestment is presented below:

	VND
	<i>Book value at the disposal date</i>
Asset	
Cash	1,001,548,146
Accounts receivable	24,110,000
Inventories	283,834,656
Other current assets	150,877,605
Fixed assets	151,972,903,651
Construction in progress	35,216,455,592
Other long-term assets	1,056,749,105
Goodwill	4,621,536,105
	194,328,014,860
Liabilities	
Trade payables	811,709,393
Advances from customers	37,272,729
Taxes and other payments	269,102,143
Other payable	99,214,608
Deferred tax liabilities	18,432,403,245
	19,649,702,118
Total book value of net assets at the date of disposal	174,678,312,742
The Group's share of the total book value of identifiable net assets of the subsidiary	171,065,871,576
Consideration	120,457,382,760
Losses on disposal of subsidiary recognized in the consolidated income statement.	(50,608,488,816)
Cash flow on disposal of subsidiary	
Proceeds received from disposal of subsidiary	120,457,382,760
Cash of the subsidiary at disposal date	(1,001,548,146)
Net cash flow on disposal of subsidiary in the consolidated cash flow statement	119,455,834,614

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENT (continued)

4.3 Split-off transaction in TTC Tourist Company Limited

On 31 August 2024, the Board of Directors of the Company approved the Resolution No. 194/2024/NQ-HDQT to split off a portion of assets and chartered capital in TTC Tourist Company Limited with the total amount of VND 70,000,000,000 in order to establish a new company, under the named Palace Binh Thuan Limited Company ("Palace Binh Thuan Company"). Accordingly, Palace Binh Thuan Company becomes a subsidiary of the Group. The entire portion of the assets and equity mentioned above of TTC Tourist Company Limited was transferred to Palace Binh Thuan Company on 1 December 2024.

4.4 Transfer of capital contributions in Palace Binh Thuan Company

On 2 December and 12 December 2024, the Group transferred entire capital contributions in Palace Binh Thuan Company to Ta Cu Mountain Tourism Joint Stock Company and Ben Tre Tourism Joint Stock Company.

On 19 December 2024, TTC Tourist Company Limited and Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourist Company Limited, subsidiaries within the Group, repurchased 83.2% ownership in Palace Binh Thuan Company from Ta Cu Mountain Tourism Joint Stock Company, with a total consideration of VND 72,439,165,217.

On 31 December 2024, the Group completed the transfer of all capital contributions in Palace Binh Thuan Company to Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company, with a total transfer value of VND 167,257,000,000 VND. Accordingly, Palace Binh Thuan Company is no longer a subsidiary of the Group.

The carrying value of identifiable assets and liabilities of Palace Binh Thuan Company at the date of divestment is presented below:

	VND
	<i>Book value at the disposal date</i>
Asset	
Cash	313,069,431
Accounts receivables	26,087,614,185
Inventories	574,729,954
Other current assets	64,977,801
Fixed assets	66,742,113,626
Other long-term assets	1,218,406,846
	95,000,911,843
Liabilities	
Trade payables	2,512,605,178
Advances from customers	20,427,773,500
Taxes and other payments	336,986,546
Payables to employees	155,843,632
Short-term accrued expenses	164,121,030
Other payable	255,094,093
	23,852,423,979
Total book value of net assets at the date of disposal	71,148,487,864
Consideration	262,562,000,000
Gains on disposal of subsidiary recognized in the consolidated income statement	191,413,512,136

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

4. SIGNIFICANT EVENT (continued)

4.4 Transfer of capital contributions in Palace Binh Thuan Company (continued)

VND

Cash flow on disposal of subsidiary

Proceeds received from disposal of subsidiary	72,398,866,000
Cash of the subsidiary at disposal date	(313,069,431)
Net cash flow on disposal of subsidiary in the consolidated cash flow statement	72,085,796,569

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

VND

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	9,695,060,497	2,504,425,151
Cash at banks	27,717,914,849	67,706,229,803
Term deposits at banks (*)	507,755,683,510	20,509,009,607
Cash in transit	75,079,222	423,252,707
TOTAL	545,243,738,078	91,142,917,268

(*) It represents term deposits in VND at commercial banks with original maturity terms of not more than 3 months and earn interest at rate ranging from 3.4% to 4.0% per annum (as at 31 December 2023: 3% to 4% per annum).

As at 31 December 2024, part of these deposits were used as collateral for loans at commercial banks (Note 26).

6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

Short-term financial investments represent bank deposits at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank with a term of six (6) months and an applicable interest rate of 3.7% per annum (as at 31 December 2023: 4.5% per annum).

As at 31 December 2024, all of these deposits were used as collateral for loans at commercial banks (Note 26).

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

VND

	Ending balance	Beginning balance
Trade receivables from related parties (Note 35)	281,070,648,561	96,722,385,297
Trade receivables from other parties	23,602,051,103	15,323,210,025
Kim Kim Dien Investment and Construction Company Limited	10,000,000,000	-
Other customers	13,602,051,103	15,323,210,025
TOTAL	304,672,699,664	112,045,595,322
Provision for short-term doubtful trade receivables	(1,326,960,350)	(1,264,230,101)
NET	303,345,739,314	110,781,365,221

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES (continued)

Details of movements of provision for doubtful short-term trade receivables:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	1,264,230,101	2,198,175,672
Provision during the year	62,730,249	640,312,311
Utilisation of provision during the year	-	(1,574,257,882)
Ending balance	<u>1,326,960,350</u>	<u>1,264,230,101</u>

8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to other parties	28,706,401,625	84,950,405,927
Toan Thinh Phat Construction Technical Company Limited	10,211,011,043	10,211,011,043
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	-	11,000,000,000
Other suppliers	18,495,390,582	63,739,394,884
Advances to related parties (Note 35)	<u>115,656,546,347</u>	<u>23,447,276,901</u>
TOTAL	144,362,947,972	108,397,682,828
Provision for doubtful short-term advances to suppliers	<u>(2,267,737,250)</u>	<u>(2,334,537,250)</u>
NET	<u>142,095,210,722</u>	<u>106,063,145,578</u>

Details of movements of provision for doubtful short-term advances to suppliers:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Beginning balance	2,334,537,250	1,999,893,460
Provision made during the year	-	468,959,250
Reversal of provision during the year	<u>(66,800,000)</u>	<u>(134,315,460)</u>
Ending balance	<u>2,267,737,250</u>	<u>2,334,537,250</u>

9. LOAN RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term	98,682,000,000	85,830,000,000
Related parties (Note 35)	82,182,000,000	69,330,000,000
Other party (*)	16,500,000,000	16,500,000,000
Long-term	42,000,000,000	42,000,000,000
Related parties (Note 35)	<u>42,000,000,000</u>	<u>42,000,000,000</u>
TOTAL	<u>140,682,000,000</u>	<u>127,830,000,000</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

9. LOAN RECEIVABLES (continued)

(*) The short-term loan receivable from other party is secured by Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company's 2,300,000 ordinary shares of Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company. Details are as follows:

<i>Borrower</i>	<i>31 December 2024</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>
	<i>VND</i>		<i>% p.a.</i>
Ms Trieu Phi Yen	<u>16,500,000,000</u>	From 6 May 2024 to 8 May 2024	10.6

10. OTHER RECEIVABLES

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	370,749,454,254	259,976,964,436
Deposit (i)	229,629,705,122	58,343,821,600
Advances to employees	46,007,582,677	57,546,984,798
Payment on behalf	44,343,292,686	23,311,716,917
Interest receivables	30,701,220,206	16,990,969,764
Receivables under Business Cooperation Contract (*)	15,252,550,834	9,952,554,519
Others	4,815,102,729	13,629,738,438
Long-term	257,292,698,325	52,718,115,648
Deposit (ii)	191,971,838,430	-
Capital contribution under Business Cooperation Contract (iii)	34,750,000,000	34,750,000,000
Deposits	<u>30,570,859,895</u>	<u>17,968,115,648</u>
TOTAL	628,042,152,579	312,695,080,084
Provision for short-term doubtful other receivables	<u>(2,227,327,569)</u>	<u>(2,227,327,569)</u>
NET	<u>625,814,825,010</u>	<u>310,467,752,515</u>
<i>In which:</i>		
Other receivables from other parties	297,682,614,675	196,460,475,373
Short-term other receivables from related parties (Note 35)	101,410,371,905	79,257,277,142
Long-term other receivables from related parties (Note 35)	226,721,838,430	34,750,000,000

(i) Ending balance comprises:

- The deposit amounting to VND 91,585,039,200 in accordance with the Commitment to Buy and Sell Contract signed between the Group and Ngoc Lan Healthcare Company Limited on 25 December 2024 to purchase 5,800,000 shares, equivalent to 6.11% ownership in Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company;
- The deposits with a total value of VND 80,380,000,000 to individuals to purchase shares of companies for investment purposes; and
- The deposit amounting to VND 57,500,500,000 in accordance with the Deposit Contract No. 47/2019/HĐC-THV signed on 4 June 2019 and the appendix signed on 1 June 2020 between the Group and Toan Hai Van Joint Stock Company for the transfer of land use rights belonging to the Vinh Dam Project currently under construction by Toan Hai Van Joint Stock Company.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

10. OTHER RECEIVABLES (continued)

- (ii) This is the deposit under the Transfer Contract No. 01/2024/HDCNCP/CSSK-TTCT and No. 02/2024/HDCNCP/CSSK-TNHH TTC between the Group and Ngoc Lan Health Care Company Limited on 24 December 2024 to receive the transfer of 6,831,543 shares, equivalent to 3.3% of the ownership ratio in Toan Hai Van Joint Stock Company. On 24 January 2025, the Group completed the transfer of these shares.
- (iii) This represents capital contribution according to Business Cooperation Contract No. 531/2019/HDHTKD/TTCT-DT signed on 12 December 2019 and Appendix No. 1003/2023 signed on 10 March 2023 between the Group and Dong Thuan to complete the construction of TTC Resort Ninh Thuan. Accordingly, the Company contributed VND 34,750,000,000 and will receive 40% of the total revenue of TTC Resort Ninh Thuan.

Details of movements of provision for doubtful short-term other receivables:

		VND
	Current year	Previous year
Beginning balance	2,227,327,569	2,598,790,058
Provision made during the year	-	38,360,000
Utilisation of provision during the year	-	(409,822,489)
Ending balance	<u>2,227,327,569</u>	<u>2,227,327,569</u>

11. INVENTORIES

		VND
	Ending balance	Beginning balance
Raw materials	5,082,577,977	5,750,329,419
Merchandise goods	1,207,801,230	1,627,581,892
Tools and supplies	939,638,094	1,219,409,593
Work-in-process	286,063,112	480,153,657
Finished goods	31,044,591	18,524,056
TOTAL	<u>7,547,125,004</u>	<u>9,095,998,617</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

12. PREPAID EXPENSES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	3,279,262,275	11,268,838,341
Tools and supplies in use	1,649,341,748	1,950,047,112
Fixed asset repairing expenses	646,657,756	831,974,675
Insurance premium	461,253,236	289,039,101
Prepaid interest expense	-	7,745,617,637
Others	522,009,535	452,159,816
Long-term	52,143,793,370	78,295,135,259
Tools and supplies in use	42,924,727,581	66,418,727,789
Fixed asset repairing expenses	4,163,209,889	4,712,451,682
Prepaid land rental	3,195,265,639	3,343,940,321
Goodwill arising from merging		
Binh Thuan Tourist Joint Stock Company	1,726,204,752	3,452,409,492
Others	134,385,509	367,605,975
TOTAL	55,423,055,645	89,563,973,600

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

13. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	VND Total
Cost:						
Beginning balance	2,113,594,673,793	177,567,188,258	53,787,609,054	8,032,589,331	22,163,296,551	2,375,145,356,987
New purchase	25,737,120,370	1,363,677,676	1,945,010,241	35,000,000	190,443,000	29,271,251,287
Transfer from construction in progress	15,018,654,174	4,546,711,684	-	-	-	19,565,365,858
Disposal of TTP Binh Thuan (Note 4.2)	(131,075,437,473)	(3,358,003,760)	(1,594,771,875)	(1,986,229,177)	(250,206,682)	(138,264,648,967)
Disposal of Palace Binh Thuan Company (Note 4.4)	(89,753,583,937)	(30,425,404,283)	(1,145,523,636)	(34,001,851)	-	(121,358,513,707)
Disposal	(2,973,594,511)	(824,780,808)	(2,650,281,490)	(569,333,590)	(4,005,543,620)	(11,023,534,019)
Ending balance	1,930,547,832,416	148,869,388,767	50,342,042,294	5,478,024,713	18,097,989,249	2,153,335,277,439
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	25,623,794,435	50,994,548,016	6,965,895,247	2,438,291,841	5,609,657,430	91,632,186,969
Accumulated depreciation:						
Beginning balance	350,070,307,476	104,629,079,250	34,402,575,179	5,782,165,228	16,579,406,060	511,463,533,193
Depreciation for the year	65,119,998,207	7,980,235,957	4,161,778,535	502,887,520	3,303,887,768	81,068,787,987
Disposal of TTP Binh Thuan (Note 4.2)	(56,646,871,705)	(2,598,850,084)	(1,253,328,474)	(1,876,610,188)	(179,948,521)	(62,555,608,972)
Disposal of Palace Binh Thuan Company (Note 4.4)	(26,908,582,855)	(26,528,291,739)	(1,145,523,636)	(34,001,851)	-	(54,616,400,081)
Disposal	(2,973,594,511)	(659,845,507)	(1,736,891,909)	(125,465,806)	(4,005,543,620)	(9,501,341,353)
Ending balance	328,661,256,612	82,822,327,877	34,428,609,695	4,248,974,903	15,697,801,687	465,858,970,774
Net carrying amount:						
Beginning balance	1,763,524,366,317	72,938,109,008	19,385,033,875	2,250,424,103	5,583,890,491	1,863,681,823,794
Ending balance	1,601,886,575,804	66,047,060,890	15,913,432,599	1,229,049,810	2,400,187,562	1,687,476,306,665
<i>In which:</i>						
Pledged as loan security (Note 26)	1,442,801,582,007	40,619,360,718	10,483,145,122	1,039,057,830	266,919,601	1,495,210,065,278

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

14. FINANCE LEASES

VND
Equipment

Cost:

Beginning balance	-
Additional leases	4,058,377,778
Ending balance	4,058,377,778

Accumulated depreciation:

Beginning balance	-
Depreciation for the year	206,300,872
Ending balance	206,300,872

Net carrying amount:

Beginning balance	-
Ending balance	3,852,076,906

TTC Tourist Company Limited, a subsidiary of the Group, currently leases equipment under a finance lease agreement with Vietcombank Financial Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch. Under the finance lease agreement, the Group has the option to purchase the leased assets upon expiry of the lease term or early repayment of the debt. Commitments for future lease payments under this lease are set out in *Note 26.5*.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

15. INTANGIBLE ASSETS

	Land use rights	Computer software	Others	VND Total
Cost:				
Beginning balance	230,231,425,062	13,154,474,881	778,308,995	244,164,208,938
New purchase	-	206,000,000	-	206,000,000
Transferred from construction in progress	-	3,466,500,000	-	3,466,500,000
Disposal of TTP Binh Thuan (Note 4.2)	(92,585,694,564)	(99,000,000)	-	(92,684,694,564)
Disposal of Palace Binh Thuan Company (Note 4.4)	-	(154,311,000)	-	(154,311,000)
Ending balance	137,645,730,498	16,573,663,881	778,308,995	154,997,703,374
<i>In which:</i>				
Fully amortised	1,098,000,000	1,409,257,000	375,006,268	2,882,263,268
Accumulated amortisation:				
Beginning balance	40,160,548,408	3,966,732,490	492,818,648	44,620,099,546
Amortisation for the year	5,222,130,337	1,449,856,063	169,351,014	6,841,337,414
Disposal of TTP Binh Thuan (Note 4.2)	(16,321,830,908)	(99,000,000)	-	(16,420,830,908)
Disposal of Palace Binh Thuan Company (Note 4.4)	-	(154,311,000)	-	(154,311,000)
Ending balance	29,060,847,837	5,163,277,553	662,169,662	34,886,295,052
Net carrying amount:				
Beginning balance	190,070,876,654	9,187,742,391	285,490,347	199,544,109,392
Ending balance	108,584,882,661	11,410,386,328	116,139,333	120,111,408,322
<i>In which:</i>				
Pledged as loan security (Note 26)	8,810,839,533	4,501,185,541	-	13,312,025,074

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

16. CAPITALISED BORROWING COSTS

During the year, the Group capitalised borrowing costs totalling VND 9,767,165,573 (for the year ended 31 December 2023: VND 25,534,867,939). These borrowing costs relate to direct borrowings to finance mainly construction works serving the Group's operations.

17. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Project of merging tourist areas at Valley of Love		
– Mong Mo Hill – Thong Nhat Hill	380,946,232,831	299,053,700,483
<i>Compensation cost</i>	143,356,438,000	143,356,438,000
<i>Land rental cost</i>	104,499,088,146	59,540,711,663
<i>Planning cost</i>	35,202,932,542	35,202,932,542
<i>Consulting cost</i>	44,997,417,599	24,868,406,488
<i>Capitalised interest</i>	32,081,383,382	20,908,054,635
<i>Labour cost</i>	12,412,202,908	8,281,404,683
<i>Others</i>	8,396,770,254	6,895,752,472
Phan Thiet improvement project	22,806,094,387	4,502,037,907
TTC Ke Ga Resort project	-	35,216,455,592
Boating project	-	7,483,950,210
Others	8,285,576,780	13,067,848,268
TOTAL	412,037,903,998	359,323,992,460

18. LONG-TERM INVESTMENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Investments in associates (Note 18.1)	232,821,853,470	307,117,793,428
Other long-term investments (Note 18.2)	156,956,017,810	218,329,239,783
Held-to-maturity investments (Note 18.3)	3,500,000,000	-
TOTAL	393,277,871,280	525,447,033,211
Provision for diminution in value of long-term investments	(2,037,679,783)	(2,037,679,783)
NET	391,240,191,497	523,409,353,428

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

18.1 Investments in associates

Details of these investments in associates were as follows:

Names of associates	Operation status	Business activities	Ending balance		Beginning balance	
			Cost of investment VND	% of interest	Cost of investment VND	% of interest
Thanh Binh Company	Operating	Lodging services	172,083,951,563	48.54	170,933,719,262	48.54
Ben Tre Company	Operating	Restaurant	41,916,719,717	34.06	41,635,533,961	34.06
Vinagolf Angkor Company	Operating	Lodging services and restaurant	9,125,387,049	49.00	10,821,287,931	49.00
Forestry Industry Company	Operating	Real estate business	9,695,795,141	32.14	10,102,360,694	32.14
Ta Cu Mount Company (i)	Operating	Tourist services	-	-	73,624,891,580	48.66
TOTAL			232,821,853,470		307,117,793,428	

- (i) On 27 June 2024, the Group completed the transfer of 2,000,000 shares, equivalent to 44.46% of the ownership in Ta Cu Mount Company to a third party with a total transfer fee of VND 99,900,000,000. The gain from this transfer transaction was recorded in the consolidated income statement with a total consideration of VND 35,730,025,383. Accordingly, the Group's ownership rate in Ta Cu Mount Company decreased from 48.66% to 4.19% and Ta Cu Mount Company is no longer an associate of the Group.

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

18.1 Investments in associates (continued)

Details of these investments in associates were as follows (continued):

	Vinagolf Angkor Company	Ben Tre Company	Forestry Industry Company	Ta Cu Mount Company	Thanh Binh Company	VND Total
Cost of investment:						
Beginning balance	24,772,623,055	43,270,650,530	5,016,947,142	77,926,351,852	170,416,805,000	321,403,377,579
Disposal of investment	-	-	-	(77,926,351,852)	-	(77,926,351,852)
Ending balance	24,772,623,055	43,270,650,530	5,016,947,142	-	170,416,805,000	243,477,025,727
Accumulated share in post-acquisition profit (loss) of the associates:						
Beginning balance	(13,951,335,124)	(1,635,116,569)	5,085,413,552	(4,301,460,272)	516,914,262	(14,285,584,151)
Share in post-acquisition profit (loss) of the associates	(1,695,900,882)	281,185,756	(406,565,553)	(2,742,565,111)	1,150,232,301	(3,413,613,489)
Decrease	-	-	-	7,044,025,383	-	7,044,025,383
Ending balance	(15,647,236,006)	(1,353,930,813)	4,678,847,999	-	1,667,146,563	(10,655,172,257)
Net carrying amount:						
Beginning balance	10,821,287,931	41,635,533,961	10,102,360,694	73,624,891,580	170,933,719,262	307,117,793,428
Ending balance	9,125,387,049	41,916,719,717	9,695,795,141	-	172,083,951,563	232,821,853,470

The fair value of these investments has not been formally assessed and determined as at 31 December 2024 due to the lack of sufficient market information. However, based on the current performance of these companies, the management believes that the fair value is greater than the carrying value of these investments as at the end of the consolidated balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

18.2 Investments in other entities

Details of investments in other entities are as follows:

Names	Status	Business activities	Ending balance		Beginning balance	
			Cost	Provision	Cost	Provision
				% of interest	(VND)	% of interest
Tan Son Nhat Investment and Development Joint Stock Company (iii)	Operating	Real estate	112,621,000,000	-	62,620,000,000	-
				17.92		9.9
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company (ii)	Operating	Solar energy	35,463,176,175	-	47,903,045,000	-
				14.20		19.18
Ta Cu Mount Company (Note 18.1)	Operating	Tourist service	6,712,351,852	-	-	-
				4.19		-
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company	Operating	Tourist service	2,037,679,783	(2,037,679,783)	2,037,679,783	(2,037,679,783)
				3.39		3.39
Saigon Nam Trung Bo Beer Trading Joint Stock Company	Operating	Beverages trading	121,810,000	-	121,810,000	-
				0.2		0.2
Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company(i)	Operating	Industrial Park exploitation and management	-	-	105,646,705,000	-
				-		4.04
TOTAL			156,956,017,810	(2,037,679,783)	218,329,239,783	(2,037,679,783)

(i) On 27 June 2024, the Group completed the transfer of all shares in Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company to Thanh Thanh Tin Investment Joint Stock Company, a third party, with a total consideration of VND 141,924,950,000. The gain from this transaction was recognised in the consolidated income statement with a total value of VND 36,278,245,000.

(ii) On 28 June 2024, the Group completed the transfer of 1,165,300 shares, equivalent to 4.98% of the ownership in Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company to Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company, with a total consideration fee of VND 12,440,742,800. The gain from this transfer transaction was recorded in the consolidated income statement with a total value of VND 873,975. Accordingly, the Group's ownership in this company decreased from 19.18% to 14.20%.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

18.2 Investments in other entities (continued)

- (iii) On 9 September 2024, the Group completed the transfer of 1,000,000 shares, equivalent to 8.0% of the ownership ratio in Tan Son Nhat Investment and Development Joint Stock Company from Clean Energy Company, with a total transfer value of VND 50,001,000,000 under Transfer Contract No. 01/2024/HDCNCP/NLS-TTCT dated 28 June 2024. Accordingly, the Group's ownership ratio in this company increased from 9.9% to 17.9%.

The fair value of these investments has not been formally assessed and determined as at 31 December 2024 due to insufficient market information. However, based on the current performance of these companies, the management believes that the fair value is greater than the carrying amount of this investment at the balance sheet date.

18.3 Held-to-maturity investments

Long-term financial investments represent bank deposits at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank with a term of thirteen (13) months and an applicable interest rate of 5.2% per annum.

19. GOODWILL

VND

Cost:

Beginning balance	18,998,310,977
Decreased due to divestment in subsidiaries	<u>(11,124,358,047)</u>
Ending balance	<u>7,873,952,930</u>

Accumulated amortisation:

Beginning balance	10,194,190,815
Amortisation for the year	1,757,965,732
Decreased due to divestment in subsidiaries	<u>(6,502,821,941)</u>
Ending balance	<u>5,449,334,606</u>

Net carrying amount:

Beginning balance	<u>8,804,120,162</u>
Ending balance	<u>2,424,618,324</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

20. TRADE PAYABLES

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	132,386,157,227	99,083,277,605
Trade payables to suppliers	95,094,479,415	86,709,739,507
Techcom Securities Joint Stock Company	9,250,000,000	-
Thanh Thanh Nam Joint Stock Company	5,334,220,000	-
CMC Sai Gon Technology and Solution Company Limited	3,892,935,427	8,862,935,427
Others	76,617,323,988	77,846,804,080
Trade payables to related parties (Note 35)	37,291,677,812	12,373,538,098
Long-term	12,549,941,069	56,234,346,072
Imperial Hotel Corporation	12,549,941,069	56,234,346,072
TOTAL	144,936,098,296	155,317,623,677

21. ADVANCES FROM CUSTOMERS

		VND
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Short-term	50,627,472,172	58,761,098,313
Other parties	23,685,904,362	30,418,176,687
Bien Hoa Consumer Joint Stock Company	10,309,726,027	9,000,000,000
Ms Huynh Thi Xuan Chinh	4,495,700,000	3,072,845,002
Others	8,880,478,335	18,345,331,685
Related parties (Note 35)	26,941,567,810	28,342,921,626
Long-term	4,632,340,000	4,860,160,000
Ms Huynh Thi Loan	4,632,340,000	4,860,160,000
TOTAL	55,259,812,172	63,621,258,313

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

22. STATUTORY OBLIGATIONS

	Beginning balance	Increase in year	Decrease in year	Decrease due to disposal of a subsidiary	VND Ending balance
Payables (*)					
Corporate income tax	20,009,977,481	37,838,762,939	(19,897,280,029)	-	37,951,460,391
Property and land tax	19,984,232,705	66,947,327,591	(76,537,585,655)	(718,076)	10,393,256,565
Value-added tax	21,377,516,120	63,534,729,201	(73,808,477,954)	(112,601,845)	10,991,165,522
Personal income tax	1,918,489,446	6,487,156,536	(5,928,431,350)	(155,782,222)	2,321,432,410
Special sales tax	37,718,958	311,897,818	(314,240,163)	-	35,376,613
Natural resource tax	1,307,676	-	-	-	1,307,676
Others	121,849,559	5,881,145,921	(4,218,227,291)	-	1,784,768,189
TOTAL	63,451,091,945	181,001,020,006	(180,704,242,442)	(269,102,143)	63,478,767,366
Receivables					
Value-added tax	94,520,557,829	44,891,061,910	(48,732,880,586)	(20,531,457)	90,658,207,696
Corporate income tax	6,546,337	778,765	-	(7,325,102)	-
Personal income tax	5,003,181	-	(5,003,181)	-	-
Others	39,901,550	-	(5,270,600)	-	34,630,950
TOTAL	94,572,008,897	44,891,840,675	(48,743,154,367)	(27,856,559)	90,692,838,646

(*) As of the date of the consolidated financial statements, the Group is recognizing certain overdue tax liabilities of the parent company and its subsidiaries.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

23. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Interest expense	34,304,160,968	29,823,092,846
Accruals for construction costs	14,609,305,854	14,716,084,854
Professional service fees	2,168,905,254	2,087,225,786
Remuneration of the BOD, 13 th month salary and bonus	1,443,609,984	908,416,000
Others	847,086,725	895,200,793
TOTAL	53,373,068,785	48,430,020,279

24. UNEARNED REVENUE

These are payments received in advance from customers in connection with the provision of accommodation services by the Group.

25. OTHER PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term	106,868,417,774	56,696,250,104
Interest expense	37,413,224,921	34,509,275,617
Payable under Investment Cooperation Agreement (i)	46,000,000,000	-
Service fees	5,781,953,207	7,957,608,213
Deposits	6,295,244,590	6,925,244,590
Others	11,377,995,056	7,304,121,684
Long-term	51,071,180,000	128,145,514,013
Payable under Investment Cooperation Agreements (i)	46,350,000,000	92,350,000,000
Business cooperation cost	-	32,542,294,565
Deposits	4,721,180,000	3,253,219,448
TOTAL	157,939,597,774	184,841,764,117
<i>In which:</i>		
Other payables from other parties	82,964,165,926	113,121,314,874
Long-term other payables to related parties (Note 35)	46,350,000,000	46,350,000,000
Short-term other payables to related parties (Note 35)	28,625,431,848	25,370,449,243

(i) These are capital contributions under the Investment Cooperation Agreements, including.

- the capital contribution received from Thanh Binh Company with a total value of VND 46,350,000,000 according to the Investment Cooperation Agreement No. 261/2022/HDHTKD/TTC-TB signed on 1 December 2022 to invest and develop the business of the TTC Can Tho and TTC Da Lat Hotel projects. Accordingly, the parties will share profits in each distribution period, based on business performance and the agreement between the parties.
- the capital contribution received from Ms. Ta Thi Phuong Trang with a total value of VND 46,000,000,000 according to the Investment Cooperation Agreement No. 111A/2022/HĐHTKD/TTCLD-CN signed on 1 December 2022 on capital contribution to invest in Mong Mo Hill Tourist Area and Love Valley Tourist Area in which Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Company Limited is the Investor. Accordingly, Ms. Ta Thi Phuong Trang is entitled to share profits in each distribution period, based on the project implementation progress and the agreement between the parties.

Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company

B09-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES

	Beginning balance	Drawdown	Repayment	Reclassification	VND Ending balance
Short-term	373,487,965,479	928,767,607,317	(805,756,950,582)	643,000,972,078	1,139,499,594,292
Loans from banks (Note 26.1)	280,480,005,508	767,962,996,117	(652,833,058,793)	-	395,609,942,832
Loans from related parties (Note 35)	2,200,000,000	160,804,611,200	(56,905,829,000)	(6,962,000,000)	99,136,782,200
Loans from others	4,500,000,000	-	(4,500,000,000)	-	-
Current portion of long-term loans from banks (Note 26.2)	86,307,959,971	-	(91,518,062,789)	112,592,583,136	107,382,480,318
Current portion of long-term loans from other parties (Note 26.3)	-	-	-	36,844,147,637	36,844,147,637
Current portion of long-term financial lease (Note 26.4)	-	-	-	590,191,092	590,191,092
Bonds (Note 26.5)	-	-	-	499,936,050,213	499,936,050,213
Long-term	1,853,354,406,072	838,114,144,076	(258,438,075,028)	(643,000,972,078)	1,790,029,503,042
Loans from banks (Note 26.2)	1,120,583,871,239	117,626,924,764	(18,276,135,973)	(112,592,583,136)	1,107,342,076,894
Loans from related parties (Note 35)	49,768,104,808	156,460,000,000	(101,344,000,000)	6,962,000,000	111,846,104,808
Loans from others (Note 26.3)	185,865,831,862	50,744,373,616	(121,908,419,321)	(36,844,147,637)	77,857,638,520
Financial lease (Note 26.4)	-	4,369,466,705	(1,959,519,734)	(590,191,092)	1,819,755,879
Bonds (Note 26.5)	497,136,598,163	508,913,378,991	(14,950,000,000)	(499,936,050,213)	491,163,926,941
TOTAL	2,226,842,371,551	1,766,881,751,393	(1,064,195,025,610)	-	2,929,529,097,334

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Short-term loans from banks

Details of the short-term loans from banks to finance working capital are as follows:

Bank	Ending balance (VND)	Principal repayment term	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral (Note 5, 13 and 15)
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch				
Loan 1	89,608,990,937	From 25 February 2025 to 31 May 2025	From 8.1 to 8.2	"5,000,000 SBT shares owned by Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company ("TTCI"); 3,000,000 TTCI shares owned by Ms Huynh Bich Ngoc and Right to exploit of Mount Ta Cu Tourist Area"
Loan 2	12,687,729,284	From 10 January 2025 to 09 June 2025	From 7.9 to 8.55	Land use rights and buildings and structures owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
Loan 3	2,626,947,573	From 03 February 2025 to 09 June 2025	7.6	Land use rights and buildings and structures located owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh Branch				
Loan 1	34,999,573,060	From 13 January 2025 to 06 December 2025	7.0	The land use right and other associated assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
Loan 2	29,895,372,943	From 6 January 2025 to 1 May 2025	7.0	Land use rights and other related assets are owned by Dang Huynh Industrial Zones Exploitation Management Joint Stock Company
Loan 3	19,949,345,910	14 September 2025	7.0	Unsecured
Orient Commercial Joint Stock Bank – Tan Binh Branch				
Loan 1	29,758,252,767	From 24 June 2025 to 30 June 2025	5.5	The land use right and other associated assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.1 Short-term loans from banks (continued)

Details of the short-term loans from banks to finance working capital are as follows:

<i>Bank</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Principal repayment term</i>	<i>Interest rate (% p.a.)</i>	<i>Description of collateral (Note 5, 13 and 15)</i>
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development – Gia Dinh Branch</i>				
Loan 1	32,797,022,644	From 6 January 2025 to 10 June 2025	7.8	Assets and property rights owned by TTC Tourist Company Limited ("DL TTC")
<i>Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Viet Nam – Binh Thuan Branch</i>				
Loan 1	34,146,042,400	From 6 January 2025 to 2 June 2025	From 6.7 to 6.8	Land use rights and buildings, structures, machinery and equipment
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Nguyen Van Troi Branch</i>				
Loan 5	79,923,728,974	From 24 June 2025 to 30 June 2025	5.5	The land use right and other associated assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
Loan 2	4,763,457,181	From 07 February 2025 to 29 April 2025	8.0	Land use rights and buildings and structures located at Tien Loi commune, Phan Thiet City, Binh Thuan Province
Loan 3	2,535,968,982	From 14 February 2025 to 29 April 2025	8.0	
Loan 4	1,917,510,177	From 14 February 2025 to 29 April 2025	From 8.5 to 9.0	Unsecured
<i>Sai Gon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Lam Dong Branch</i>				
Loan 1	20,000,000,000	From 4 April 2025 to 27 May 2025	6.3	The land use right and other associated assets owned by Thanh Thanh Cong Lam Dong Tourism Joint Stock Company ("TTC LD")
TOTAL	395,609,942,832			

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.2 Long-term loans from banks

Bank	Ending balance (VND)	Principal repayment term	Purpose	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral (Note 5, 13 and 15)
Orient Commercial Joint Stock Bank – Dak Lak Branch					
Loan 1	451,351,829,869	From 5 March 2025 to 18 September 2034	To finance Doc Let project	9.5	Doc Let Project - Phase 1
Loan 2	9,046,918,944	From 19 June 2025 to 23 December 2028	Repair of Can Tho hotel, barbecue restaurant	From 7.9 to 10.8	5,000,000 SBT shares owned by TTCl; and Right to exploit of Mount Ta Cu Tourist Area.
Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank					
Loan 1	467,000,000,000	From 10 February 2025 to 10 May 2038	Investment funding for the Royal Palace Hotel project	12.0	Land use rights, machinery, equipment and means of transport owned by TTC LD
Orient Commercial Joint Stock Bank – Tan Binh Branch					
Loan 1	102,000,000,000	From 25 March 2025 to 25 June 2032	To repair and maintain Thung lúng tỉnh yeu, Doi mong mo, TTC permium NL hotel	From 9.5 to 12.0	Land use rights and construction works on land are owned by Toan Thinh Phat Binh Thuan Company Limited; 7,000,000 freely transferable shares issued by TTCl owned by Mr. Dang Van Thanh; TTC LD's term deposit contracts.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.2 Long-term loans from banks (continued)

Details of the long-term loans from banks are as follows: (continued)

Bank	Ending balance (VND)	Principal repayment term	Purpose	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral (Note 13 and 15)
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Nam Ky Khoi Nghia Branch					
Loan 1	94,440,000,000	From 25 March 2025 to 30 December 2029	Loan to repay long-term debt from Company	10.0	TTC Resort – Ninh Thuan
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ho Chi Minh Branch					
Loan 1	71,130,408,176	From 26 August 2025 to 10 July 2030	To complete the construction of 250K Ticket Package Project, purchase Hoi An Hotel, capital construction payback Ngoc Lan Hotel, invest in Love Valley	From 9.5 to 11.0	Land use right, machinery and equipment, and transportation vehicles owned by TTC LD
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Thuan Branch					
Loan 1	19,529,608,223	From 28 March 2025 to 31 December 2025	To finance TTC Palace Binh Thuan project	From 9.0 to 9.3 at Hotel 19/4 and Wedding Place Zone B of TTC Binh Thuan	Buildings and structures owned at Hotel 19/4 and Wedding Place Zone B of TTC Binh Thuan
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Khanh Hoa Branch					
Loan 1	225,792,000	From 20 March 2025 to 1 December 2028	Loan to buy trucks for TTGU Binh Thuan	8.0	Truck - Kia Frontier K200S License Plate No. 86C-188.63
TOTAL	1,214,724,557,212				
<i>In which:</i>					
Current portion	107,382,480,318				
Non-current portion	1,107,342,076,894				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.3 Long-term loans from others

Details of the long-term loans from others are as follows:

Lender	Ending balance (VND)	Principal repayment term	Purpose	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral
Employees of the Group					
Loan 1	99,701,786,157	From 31 December 2025 to 31 December 2026	To finance working capital	From 10.8 to 12	Unsecured
Ms Ta Thi Phuong Trang					
Loan 1	15,000,000,000	10 March 2028	To finance working capital	9.0	Unsecured
TOTAL	114,701,786,157				
In which:					
Current portion	36,844,147,637				
Non-current portion	77,857,638,520				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.4 Finance lease

The Group leases machinery and equipment under a finance lease agreement with Vietcombank Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch. As at the end of the balance sheet date, future obligations due under finance leases agreements as at the balance sheet dates were as follows:

	Ending balance			Beginning balance		
	Total Minimum Lease Payment	Finance lease interest	Principal	Total Minimum Lease Payment	Finance lease interest	Principal
Long-term financial lease	782,179,982	191,988,890	590,191,092			
Less than 1 year	782,179,982	191,988,890	590,191,092	-	-	-
Long term Liabilities	2,050,485,563	230,729,684	1,819,755,879			
From 1 - 5 years	2,050,485,563	230,729,684	1,819,755,879	-	-	-
TOTAL	2,832,665,545	422,718,574	2,409,946,971	-	-	-

VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. LOANS AND FINANCE LEASES (continued)

26.5 Bond issued

Details of bonds issued at par value are as follows:

Arrangement organization	Ending balance	Repayment term	Purpose	Interest rate (% p.a.)	Description of collateral (Note 6 and 13)
VND					
Techcom Securities Joint Stock Company					
Bond 1					
Par value	500,000,000,000	4 January 2025	Repayment of loans, grant loan to subsidiaries and associates	12.28	Real estate and property rights and deposit of the Company, DL TTC, capital contribution at DL TTC, property rights of love valley
Bond issuance cost	(63,949,787)				
Bond 2					
Par value	500,000,000,000	25 November 2027	Repayment of loans	10.983	Real estate and property rights and capital contribution at DL TTC
Bond issuance cost	(8,836,073,059)				
TOTAL	991,099,977,154				
<i>In which:</i>					
Current portion	499,936,050,213				
Non-current portion	491,163,926,941				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

27. OWNERS' EQUITY

27.1 Increase and decrease in owners' equity

	Share capital	Share premium	Other owners' capital	Foreign exchange difference reserve	Investment and development fund	Other funds belonging to owners' equity	Undistributed earnings	Non-controlling interest	Total
	VND								
Previous year									
Beginning balance	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	7,326,202,593	2,408,654,704	1,115,714,958,200
Net profit for the year	-	-	-	-	-	-	3,327,542,430	66,533,126	3,394,075,556
Ending balance	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	10,653,745,023	2,475,187,830	1,119,109,033,756
Current year									
Beginning balance	972,766,080,000	106,459,866,414	18,567,770,000	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	10,653,745,023	2,475,187,830	1,119,109,033,756
Net profit for the year	-	-	-	-	-	-	2,395,386,880	(761,779,363)	1,633,607,517
Decrease due to disposal of a subsidiary	-	-	-	-	-	-	-	2,883,077,834	2,883,077,834
Ending balance	972,766,080,000	106,459,866,414	9,608,613,743	69,865,775	6,749,515,451	1,367,003,263	13,049,131,903	4,596,486,301	1,123,625,719,107

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

27. OWNERS' EQUITY (continued)

27.2 Capital transactions with shareholders and distribution of dividends

	VND	
	Current year	Previous year
Issued contributed share capital		
Beginning and ending balances	972,766,080,000	972,766,080,000
Dividends paid		-

27.3 Shares

	Number of shares	
	Ending balance (share)	Beginning balance (share)
Authorised shares	97,276,608	97,276,608
Issued shares	97,276,608	97,276,608
<i>Ordinary shares</i>	97,276,608	97,276,608
Shares in circulation	97,276,608	97,276,608
<i>Ordinary shares</i>	97,276,608	97,276,608

The Company's shares are issued with par value of VND 10,000 per share. The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

27.4 Earnings per share

Basic and diluted earnings per share are calculated as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Net profit after tax attributable to shareholder of the Company	2,395,386,880	3,327,542,430
Net profit attributable to ordinary equity holders of the Company	2,395,386,880	3,327,542,430
Weighted average number of ordinary shares	97,276,608	97,276,608
Basic and diluted earnings per share (VND/share)	25	34

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

28. REVENUES

28.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Gross revenue	709,448,759,825	742,665,720,816
<i>In which:</i>		
Net revenue from rendering of services	658,656,284,641	704,144,741,128
Net revenue from sale of goods	50,792,475,184	38,520,979,688
Deductions	-	-
TOTAL	709,448,759,825	742,665,720,816
<i>In which:</i>		
Net revenue from rendering of services	658,656,284,641	704,144,741,128
Net revenue from sale of goods	50,792,475,184	38,520,979,688
<i>In which:</i>		
Net revenue from other parties	582,608,927,014	685,693,498,525
Net revenue from related parties (Note 35)	126,839,832,811	56,972,222,291

28.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Gains on disposal of investments	271,000,366,146	60,614,242,167
Interest income	20,561,838,847	17,979,652,721
Dividends income	172,528,165	302,955,573
Foreign exchange gains	11,255,170	11,379,243
TOTAL	291,745,988,328	78,908,229,704

29. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of services rendered	472,039,375,739	462,579,684,259
Cost of goods sold	35,141,234,004	23,700,250,034
TOTAL	507,180,609,743	486,279,934,293

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

30. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expense	251,694,078,655	181,598,951,101
Losses on disposal of investments	50,625,305,993	12,957,056,476
Bond issuance cost	9,677,584,470	9,153,538,807
Reversal of provision for diminution in value of long-term investment	-	(3,410,892,116)
Others	498,951	9,781,593
TOTAL	311,997,468,069	200,308,435,861

31. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Selling expenses	47,481,752,886	29,334,415,121
Labour costs	12,066,596,488	11,359,941,339
Expenses for external services	10,539,159,008	9,511,352,008
Advertising expenses	13,865,212,472	288,487,417
Depreciation and amortisation	169,281,641	373,494,538
Others	10,841,503,277	7,801,139,819
General and administrative expenses	87,753,207,092	92,597,901,012
Labour costs	51,831,670,689	55,389,841,895
Expenses for external services	6,185,598,845	8,398,292,861
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill)	15,523,937,413	13,467,378,696
Others	14,212,000,145	15,342,387,560
TOTAL	135,234,959,978	121,932,316,133

32. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Other income	6,288,134,993	2,029,060,777
Gain from BCC liquidation	2,631,963,259	-
Compensation	-	650,000,000
Gains from disposals of fixed assets	152,805,518	31,377,200
Others	3,503,366,216	1,347,683,577
Other expenses	10,882,615,271	3,153,086,368
Penalties	9,333,194,176	1,459,134,621
Losses on disposals of fixed assets	263,604,885	1,075,240,895
Others	1,285,816,210	618,710,852
NET OTHER LOSS	(4,594,480,278)	(1,124,025,591)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

33. OPERATING COSTS

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Expenses for external services	208,207,223,164	250,558,383,400
Labour costs	181,508,036,612	175,100,326,448
Raw materials	128,989,622,976	98,052,901,647
Depreciation and amortisation (including amortisation of goodwill) (Note 13, 14, 15 and 19)	89,874,392,005	59,285,334,175
Others	33,836,294,964	25,215,304,756
TOTAL	<u>642,415,569,721</u>	<u>608,212,250,426</u>

34. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Group is 20% of taxable profits.

The tax returns filed by Group are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

34.1 CIT expense

		VND
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current CIT expense	37,126,119,260	19,988,535,931
Adjustment for under accrual of tax from prior years	712,643,679	130,553,098
Current CIT expense	37,838,762,939	20,119,089,029
Deferred tax income	(698,753,860)	(571,472,211)
TOTAL	<u>37,140,009,079</u>	<u>19,547,616,818</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.1 CIT expense (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit before tax multiplied by CIT rate is presented below:

		VND
	Current year	Previous year
Accounting profit before tax	38,773,616,596	22,941,692,374
At CIT rates applied to the Group	7,754,723,319	9,845,312,062
<i>Adjustments:</i>		
Non-deductible expenses	26,473,516,543	9,817,257,089
Loss from disposal of subsidiary	1,733,534,274	1,995,438,818
Shares of loss (profit) of associates	682,722,698	(2,202,490,746)
Temporary difference from provision for diminution in value of investments not yet recognized deferred tax	339,180,176	(690,531,486)
Unrecognised deferred tax for tax losses carried forward	77,092,697	202,476,433
Utilisation of tax losses carried forward	(598,898,674)	(1,755,852,046)
Non-deductible interest expense	-	3,527,526,702
Adjustment for under accrual of tax from prior years	712,643,679	130,553,098
Dividends earned	(34,505,633)	(60,591,115)
Others	-	(1,261,481,991)
CIT expense	37,140,009,079	19,547,616,818

34.2 Current CIT

The current tax payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Group for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Group, and the movement thereon, during the current and previous years:

	<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Deferred tax assets				
Provision for diminution in value of investments in subsidiaries	2,615,430,997	2,615,430,997	-	-
Accrued expenses	1,123,111,305	954,287,066	168,824,239	395,526,480
Others	370,850,820	186,975,342	183,875,478	-
	4,109,393,122	3,756,693,405	352,699,717	395,526,480
Deferred tax liabilities				
Fair value adjustment on net assets acquired in business combination	5,025,240,744	23,803,698,132	(346,054,143)	(345,169,440)
Provisions for investments in subsidiaries and associates	5,162,454,119	5,162,454,119	-	169,223,709
	10,187,694,863	28,966,152,251	(346,054,143)	(175,945,731)
Net deferred tax liabilities	(6,078,301,741)	(25,209,458,846)		
Net deferred tax credit to the consolidated income statement			698,753,860	571,472,211

VND

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

34. CORPORATE INCOME TAX (continued)

34.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within 5 consecutive years subsequent to the year in which the loss was incurred. As at 31 December 2024, the Group has an accumulated tax loss of VND 11,149,507,599 (31 December 2023: VND 15,813,934,232) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilized up to 31 December 2024	Forfeited	VND Unutilized at 31 December 2024
2020	2025	9,080,638,799	(3,492,211,640)	-	5,588,427,159
2021	2026	1,900,261,733	-	-	1,900,261,733
2022	2027	2,262,973,062	-	-	2,262,973,062
2023	2028	1,012,382,163	-	-	1,012,382,163
2024	2029	385,463,482	-	-	385,463,482
TOTAL		14,641,719,239	(3,492,211,640)	-	11,149,507,599

Estimated tax losses as per the Group's CIT declarations have not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

No deferred tax assets were recognised in respect of the tax loss carried forward because future taxable profit income cannot be ascertained at this stage.

34.5 Interest expense exceeds the prescribed threshold

The Group is entitled to carry forward interest expense exceeding the prescribed threshold that have not been deducted when calculating CIT for the current year ("non-deductible interest expenses") to the following year when determining the total deductible interest expenses of the following year. The subsequent period that the interest expense can be carried forward to will not exceed consecutive period of 5 years subsequent to the year in which the non-deductible interest expense incurred. At the balance sheet date, the Group has aggregated non-deductible interest expenses available as follows:

Originating year	Can be used as deductible interest expense up to	Non-deductible interest expenses incurred	Non-deductible interest expense carried forward to following years by 31 December 2024	Forfeited	VND Non-deductible interest expense available to be carried forward as at 31 December 2024
2021	2026 (i)	5,965,102,085	-	-	5,965,102,085
2022	2027 (i)	29,000,442,258	-	-	29,000,442,258
2023	2028 (i)	35,174,250,914	-	-	35,174,250,914
2024	2029 (i)	115,018,184,327	-	-	115,018,184,327
TOTAL		185,157,979,584	-	-	185,157,979,584

(i) Estimated non-deductible interest expense as per the Company's corporate income tax declaration for year ended 31 December 2024 has not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

No deferred tax assets were recognised in respect of the remaining non-deductible interest expense of VND 185,157,979,584 as at 31 December 2024 (as at 31 December 2023: VND 70,139,795,257) because of the uncertainty in predicting whether this non-deductible interest expense will be carried forward in the remaining time limit or not.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Group and other related parties of the Group during the year and as at 31 December 2024 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company ("Vinagoft Angkor Company")	Associate
Thanh Binh Tourist Joint Stock Company ("Thanh Binh Company")	Associate
Ben Tre Tourist Joint Stock Company ("Ben Tre Company")	Associate
Lam Dong Forestry Joint Stock Company ("Forestry Industry Company")	Associate
Mount Ta Cu Tourist Joint Stock Company ("Ta Cu Mount Company")	Associates until (up to 27 June 2024)
Dong Thuan Tourist Joint Stock Company ("Dong Thuan Company")	Common member of the management
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Affiliate
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Affiliate
Ngoc Bao Tea Joint Stock Company	Affiliate
Thanh Ngoc Tea Joint Stock Company	Affiliate
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Affiliate
Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	Affiliate
TTC Energy Joint Stock Company	Affiliate
Exploitation and Management Joint Stock Company	Affiliate
Dang Huynh Industrial Park	Affiliate
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Affiliate
Yersin University Da Lat	Affiliate
Yersin High School	Affiliate
Palace Binh Thuan Limited Company	Affiliate
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Major shareholder
Toan Hai Van Joint Stock Company	Common major shareholders
Ninh Thuan Clean Energy Joint Stock Company	Investee
Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director (from 10 October 2024)
Mr Nguyen Le Hung	Vice Chairman of BOD (from 24 April 2024)
	Member of BOD (up to 23 April 2024)
Ms Ho Thi Phuong Thao	Member of BOD cum member of IAF (up to 23 April 2024)
Mr Vu Viet Ban	Member of BOD cum member of IAF (up to 23 April 2024)
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member of BOD cum Head of Board of IAF
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member of BOD cum member of IAF (from 24 April 2024)
Ms Huynh Thi Nga	Member of BOD cum member of IAF (from 24 April 2024)
Mr. Nguyen Quoc Viet	General Director (from 10 October 2024)
Ms Chau Thi Kim Phuoc	General Director (up to 9 October 2024)
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Key family member of key management member (from 10 October 2024)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties during the year were as follows:

Related parties	Transactions	VND	
		Current year	Previous year
Thanh Thanh Cong Industrial Park Joint Stock Company	Transfer of shares	190,311,228,000	-
Ben Tre Company	Purchase of services	10,284,368,630	13,576,101,522
	Sale of goods	9,560,808,305	12,388,813,920
	Rendering of services	3,333,333	221,094,595
	Lending	4,915,000,000	-
	Interest income	295,115,732	964,132,328
	Interest expense	64,688,220	30,553,206
Dong Thuan Company	Interest income	12,900,253,024	10,658,452,775
	Purchase of services	4,584,012,519	8,639,804,417
	Net revenue of business cooperation	4,818,178,469	4,026,028,168
	Sale of goods	287,723,594	3,228,669,258
	Rendering of services	30,377,926	86,076,614
	Lending	570,000,000	-
	Interest expense	76,137,397	-
Ta Cu Mount Company	Rendering of services	15,049,163,629	10,527,228,672
	Purchase of services	12,975,510,423	9,184,100,382
	Loan interest	1,706,729,589	69,991,234
	Lending interest	-	141,569,315
	Purchase of goods	322,120,390	612,486,443
	Sale of goods	46,342,592	56,666,500
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	24,546,135,771	11,739,540,705
	Purchase of services	198,162,694	6,281,458,581
	Loan interest	1,000,717,259	215,361,643
	Interest income	1,457,184,929	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Interest income	7,494,838,303	-
Forestry Industry Company	Consulting service	2,500,000,000	65,589,093
	Interest expense	-	57,082,192
Toan Hai Van Joint Stock Company	Interest income	1,596,205,483	-
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Rendering of services	127,413,981	30,182,073
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	107,507,407	285,040,757
Vinagolf Angkor Tourism Joint Stock Company	Rendering of services	8,916,000	21,432,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows:

Related parties	Transactions	VND	
		Ending balance	Beginning balance
Short-term trade receivables			
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Transfer of shares	190,351,233,000	-
Nguyen Kim Da Nang Trading Joint Stock Company	Rendering of services	24,535,000,000	31,350,000,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	22,348,350,000	14,712,036,000
Dong Thuan Company	Rendering of services	19,772,290,043	18,464,607,863
Thanh Binh Company	Rendering of services	15,245,876,910	2,774,684,717
Forestry Industry Company	Rendering of services	2,790,800,000	30,000,000
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Rendering of services	2,587,179,757	4,667,676,759
Ben Tre Company	Rendering of services	1,143,574,395	1,907,096,490
Ta Cu Mount Company	Rendering of services	608,259,698	3,954,233,193
Palace Binh Thuan Limited Company	Rendering of services	570,097,254	-
Toan Hai Van Joint Stock Company	Rendering of services	250,045,398	18,700,000,000
TTC Energy Joint Stock Company	Rendering of services	158,320,000	-
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Rendering of services	478,255,000	64,794,000
Vinagoft Angkor Company	Rendering of services	119,688,875	97,256,275
Yersin University	Rendering of services	39,028,000	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Rendering of services	31,290,231	-
Yersin High School	Rendering of services	26,300,000	-
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	Rendering of services	15,060,000	-
TOTAL		281,070,648,561	96,722,385,297

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term advances to suppliers			
Ta Cu Mount Company	Purchase of services	51,159,502,208	9,545,946,628
Ben Tre Company	Purchase of services	26,849,019,327	9,168,306,405
Palace Binh Thuan Limited Company	Purchase of services	20,000,000,000	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Purchase of services	9,977,508,492	-
Dong Thuan Company	Purchase of services	5,589,756,128	3,464,024,868
Thanh Binh Company	Purchase of services	2,080,760,192	748,220,000
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Purchase of services	-	325,779,000
Toan Hai Van Joint Stock Company	Purchase of services	-	195,000,000
TOTAL		115,656,546,347	23,447,276,901
Short-term loan receivables (*)			
Dong Thuan Company	Lending	58,594,000,000	55,930,000,000
Toan Hai Van Joint Stock Company	Lending	15,500,000,000	12,500,000,000
Ben Tre Company	Lending	8,088,000,000	900,000,000
TOTAL		82,182,000,000	69,330,000,000

(*) Details of receivables from unsecured short-term loans as at 31 December 2024 are presented as follows:

Borrower	Ending balance	Maturity date	Interest rate
			% p.a.
	VND		
Dong Thuan Company	58,594,000,000	1 December 2025	From 9.5 to 12.0
Toan Hai Van Joint Stock Company	15,500,000,000	From 4 May 2024 to 31 December 2025	From 5.5 to 12.5
Ben Tre Company	8,088,000,000	From 27 November 2024 to 13 December 2025	From 9.5 to 10.1
TOTAL	82,182,000,000		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

			VND
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Long-term loan receivables (**)			
Dong Thuan Company	Lending	42,000,000,000	42,000,000,000

(**) Details of receivables from unsecured long-term loans as at 31 December 2024 are presented as follows:

Borrower	Ending balance	Maturity date	Interest rate
	VND		% p.a.
Dong Thuan Company	<u>42,000,000,000</u>	31 December 2026	15.06

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other short-term receivables			
Toan Hai Van	Deposit	57,500,500,000	57,500,000,000
Joint Stock Company	Lending interest	3,257,287,680	1,661,082,197
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Collection on behalf	645,069,053	-
Dong Thuan Company	Income from BCC contract	17,893,646,334	9,952,554,519
	Lending interest	18,375,975,687	5,477,458,141
	Collection on behalf	374,000	1,835,405,500
Ben Tre Company	Collection on behalf	1,788,279,049	2,653,732,945
	Lending interest	195,116,181	102,336,163
Ta Cu Mount Company	Collection on behalf	1,018,033,016	74,442,472
	Lending interest		265,205
Thanh Binh Company	Collection on behalf	588,145,700	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Lending interest	147,945,205	-
TOTAL		101,410,371,905	79,257,277,142

Other long-term receivables

Toan Hai Van	Deposit receivable	191,971,838,430	-
Joint Stock Company			
Dong Thuan Company	Capital contribution for BCC	<u>34,750,000,000</u>	<u>34,750,000,000</u>
TOTAL		<u>226,721,838,430</u>	<u>34,750,000,000</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term trade payables			
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Purchase of services	32,993,003,095	2,525,012,962
Thanh Binh Company	Purchase of services	2,006,961,374	1,848,272,046
Ben Tre Company	Purchase of services	1,079,441,130	4,698,148,790
Dong Thuan Company	Purchase of services	614,736,300	914,587,300
Ta Cu Mount Company	Purchase of services	540,140,913	487,517,000
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Purchase of services	33,000,000	-
Palace Binh Thuan Limited Company	Purchase of services	24,395,000	
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Purchase of services	-	1,900,000,000
TOTAL		37,291,677,812	12,373,538,098
Short-term advances from customers			
Thanh Thanh Cong - Bien Hoa Joint Stock Company	Rendering of services	12,927,301,370	19,433,000,000
Ta Cu Mount Company	Rendering of services	9,550,841,110	-
Thanh Binh Company	Rendering of services	2,551,000,000	8,306,127,626
Ben Tre Company	Rendering of services	1,909,525,330	603,794,000
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Rendering of services	2,900,000	-
TOTAL		26,941,567,810	28,342,921,626

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Other short-term payables			
Thanh Binh Company	Loan interest	15,155,083,293	10,022,208,231
	Collection on behalf	697,326,661	615,991,000
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan interest	7,494,838,303	6,323,432,269
Ta Cu Mount Company	Loan interest	1,893,926,509	2,983,427,193
	Collection on behalf	234,158,014	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan interest	702,006,847	2,515,772,601
Forestry Industry Company	Loan interest	908,826,741	1,795,930,134
Ben Tre Company	Loan interest	1,553,425	237,797,260
	Collection on behalf	19,790,795	-
Dong Thuan Company	Collection on behalf	97,200,167	144,000
Dang Huynh Industrial Park Exploitation and Management Joint Stock Company	Loan interest	308,342,466	875,566,965
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan interest	94,684,932	-
TTC Energy Joint Stock Company	Loan interest	101,030,136	-
Yersin University	Loan interest	646,493,148	-
Yersin High School	Loan interest	141,369,863	-
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company	Late payment interest	128,800,548	179,590
TOTAL		28,625,431,848	25,370,449,243
Other long-term payables			
Thanh Binh Company	Business cooperation	46,350,000,000	46,350,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

		VND	
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Short-term loans (*)			
Ta Cu Mount Company	Loan	41,850,000,000	2,200,000,000
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	Loan	14,200,000,000	-
Thanh Binh Company	Loan	8,206,782,200	-
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	Loan	7,000,000,000	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan	6,000,000,000	-
Yersin University	Loan	6,000,000,000	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	4,890,000,000	-
TTC Energy Joint Stock Company	Loan	3,810,000,000	-
Ben Tre Company	Loan	3,250,000,000	-
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	Loan	3,000,000,000	-
Dong Thuan Company	Loan	930,000,000	-
TOTAL		99,136,782,200	2,200,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

(*) Details of unsecured short-term loans as at 31 December 2024 are presented as follows:

<i>Lender</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i> <i>% p.a.</i>
Ta Cu Mount Company	41,850,000,000	From 5 December 2025 to 23 December 2025	From 10.0 to 12.0
Ms. Nguyen Thi Tich Huong	14,200,000,000	From 31 July 2025 to 29 November 2025	From 11.05 to 12.11
Thanh Binh Company	8,206,782,200	From 9 April 2025 to 26 October 2025	9.5
Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint Stock Company	7,000,000,000	From 26 August 2025 to 24 July 2025	8.0
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	6,000,000,000	11 March 2025	10.0
Yersin University	6,000,000,000	9 November 2024	7.0
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	4,890,000,000	31 December 2025	8.5
TTC Energy Joint Stock Company	3,810,000,000	From 26 September 2025 to 27 September 2025	10.0
Ben Tre Company	3,250,000,000	From 25 September 2025 to 31 December 2025	10.0
Dang Huynh Industrial Zones Exploitation and Management Joint Stock Company	3,000,000,000	27 October 2025	9.0
Dong Thuan Company	930,000,000	From 17 January 2025 to 2 October 2025	From 11.0 to 13.1
TOTAL	99,136,782,200		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due from and due to related parties at the balance sheet dates were as follows (continued):

			VND
Related parties	Transactions	Ending balance	Beginning balance
Long-term loans (**)			
Forestry Industry Company	Loan	33,126,000,000	2,250,000,000
Palace Binh Thuan Limited Company	Loan	21,950,000,000	-
Ms Nguyen Thi Tich Huong	Loan	21,100,000,000	-
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	Loan	16,078,104,808	12,078,104,808
Yersin University	Loan	16,000,000,000	-
Yersin High School	Loan	3,000,000,000	-
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	Loan	500,000,000	35,800,000,000
Dong Thuan Company	Loan	92,000,000	-
Thanh Binh Company	Loan	-	1,640,000,000
TOTAL		111,846,104,808	51,768,104,808

(**) Details of unsecured long-term loans as at 31 December 2024 are presented as follows:

Borrower	31 December 2024 VND	Maturity date	Interest rate
			% p.a.
Forestry Industry Company	33,126,000,000	From 18 October 2026 to 31 December 2026	10.0
Palace Binh Thuan Limited Company	21,950,000,000	31 December 2025	10.0
Ms Nguyen Thi Tich Huong	21,100,000,000	1 January 2026	12.11
Dai Tin Construction and Steel Structure Joint Stock Company	16,078,104,808	From 31 March 2026 to 27 April 2026	From 9.5 to 10
Yersin University	16,000,000,000	31 December 2027	7.0
Yersin High School	3,000,000,000	31 May 2026	8.0
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company	500,000,000	17 January 2030	10.0
Dong Thuan Company	92,000,000	6 February 2026	11.0
TOTAL	111,846,104,808		

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with other related parties

Remuneration to members of the BOD, the management and Internal Audit Function under the BOD:

Individuals	Position	VND	
		Remuneration (*)	
		Current year	Previous year
Ms Phan Thi Hong Van	Chairwoman	1,351,500,000	1,777,480,000
Ms Chau Thi Kim Phuoc	General Director	1,758,378,115	2,029,341,046
Mr Le Duc Tri	Deputy General Director (from 10 October 2024)	317,155,000	-
Ms Nguyen Thuy Van	Independent member of BOD cum Head of Board of IAF	192,000,000	192,000,000
Mr Nguyen Le Hung	Vice Chairman of BOD (from 24 April 2024)	192,000,000	64,000,000
	Member of BOD (up to 23 April 2024)		
Ms Tran Thien Thanh Thuy	Member of BOD cum member of IAF (from 24 April 2024)	128,000,000	-
Ms Huynh Thi Nga	Member of BOD cum member of IAF (from 24 April 2024)	128,000,000	-
Quoc Viet	General Director (from 10 October 2024)	77,079,545	-
Ms Ho Thi Phuong Thao	Member of BOD cum member of IAF (up to 23 April 2024)	64,000,000	192,000,000
Mr Vu Viet Ban	Member of BOD cum member of IAF (up to 23 April 2024)	64,000,000	192,000,000
Mr Dang Dinh Viet	General Director up to 21 August 2023	-	307,486,567
Mr Dang Huynh Anh Tuan	Vice Chairman of the Board of Directors until 21 August 2023	-	128,000,000
TOTAL		4,272,112,660	4,882,307,613

(*) Comprising salary, allowance, bonus and other benefits.

36. COMMITMENTS

Operating lease commitments as a lessee

The Group leases offices and land under operating lease arrangements. The future minimum lease commitments as at the balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	19,641,200,950	16,328,779,090
From 1 – 5 years	76,764,803,798	64,186,783,025
Over 5 years	533,078,090,303	466,747,048,923
TOTAL	629,484,095,051	547,262,611,038

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

36. COMMITMENTS (continued)

Operating lease commitments as a lessor

The Group lets out premise under operating lease arrangements. The future minimum rental receivables as at the balance sheet date under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	782,179,982	172,000,000
From 1 – 5 years	2,050,485,563	1,101,810,000
TOTAL	2,832,665,545	1,273,810,000

37. RENTAL FEES FOR LAND WITH SPECIALIZED WATER SURFACE

On 8 September 2023, TTC Lam Dong Tourism Company Limited ("TTC Lam Dong"), a subsidiary of the Group, signed Land Lease Contract No. 85/HD-TD with the Department of Natural Resources and Environment of Lam Dong Province based on the temporary land lease price for 14.62 hectares of specialized water surface.

On 22 November 2023, the Lam Dong Provincial Tax Department issued Decision No. 2909/QĐ-CTLĐO regarding the land lease price applicable to the aforementioned 14.62 hectares of specialized water surface ("Decision 2909"). Subsequently, the Group received notifications for additional land lease payments. Currently, the Group does not agree with the content of Decision 2909 and has had discussions with State authorities to propose a revision of this decision. According to the minutes of the meeting on 10 June 2024, between TTC Lam Dong and the Lam Dong Provincial Tax Department, and Decision No. 4458/QĐ/CTLĐO dated 14 August 2024, sent by the Lam Dong Provincial Tax Department to the Lam Dong Provincial People's Committee, the additional land lease amount for the specialized water surface arising from 2020 to 2024, pending the conclusion of the Lam Dong Provincial People's Committee, is 87,986,643,960 VND. As of the date of this consolidated financial statement, the Group has not recognized this obligation for the specialized water surface lease in the consolidated financial statements due to the lack of a conclusion from the Lam Dong Provincial People's Committee.

In addition, on 10 December 2024 and 25 February 2025, the Group filed lawsuits to local People's Courts requesting the annulment or partial invalidation of legal documents related to the lease of the aforementioned 14.62 hectares of specialized water surface. As of the date of this consolidated financial statement, the outcomes of these lawsuits have not been determined.

38. OFF BALANCE SHEET ITEM

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Foreign currency		
USD	78.449,96	79.514,63

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

39. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

Except the events disclosed in *Notes 37*, there is no other significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the consolidated financial statements.



Nguyen Thi Lan Phuong
Preparer



Bui Tan Khai
Chief Accountant



Nguyen Quoc Viet
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

31 March 2025

