| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG**<br>**THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY**<br>----------<br>Số: 11/2026/CBTT-TTCT<br>*No: 11/2026/CBTT-TTCT* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***<br>***Independence - Freedom - Happiness***<br><br>TP.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2026<br>*HCMC, April20, 2026* |

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**
***INFORMATION DISCLOSURE***

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500753423, E=INFO@VINAGOLF.VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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

**PHAN THỊ HỒNG VÂN**

TTC HOSPITALITY

# NỘI LỰC VỮNG VÀNG SẴN SÀNG BỨT PHÁ

2025 | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Website

Facebook

# MỤC LỤC


## 1 TTC HOSPITALITY DẤU ẤN NIÊN ĐỘ 08

1. Thông điệp Chủ tịch HĐQT 10
2. Chia sẻ của Tổng Giám đốc 12
3. Những con số nổi bật niên độ 2025 14
4. Những sự kiện nổi bật niên độ 2025 18
5. TTC Hospitality – Vị thế thương hiệu 32
6. Điểm nhấn tài chính 36

## 2 TỔNG QUAN VỀ TTC HOSPITALITY 38

1. Quá trình hình thành và phát triển 40
2. Hồ sơ doanh nghiệp 42
3. Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality 43

## 3 QUẢN TRỊ CÔNG TY 46

1. Quy chế quản trị Công ty 48
2. Giới thiệu Hội đồng Quản trị 52
3. Báo cáo của Hội đồng Quản trị 56
4. Định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị 68
5. Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán 71
6. Báo cáo quản trị rủi ro 76
7. Định hướng hoạt động và Quản trị rủi ro 86

## 4 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 92

1. Kinh tế vĩ mô 93
2. Giới thiệu Ban Điều hành 96
3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động trong năm 102
4. Thông tin cổ phiếu – Hoạt động thị trường vốn 108
5. Hoạt động kinh doanh 112
6. Đầu tư phát triển công nghệ thông tin 118
7. Mô hình vận hành, quản lý 120
8. Hoạt động đầu tư 122
9. Hoạt động của công ty con – công ty liên kết 124
10. Hoạt động Chất lượng dịch vụ và nhận xét của khách hàng 125
11. Nhân sự và đào tạo 127
12. Chia sẻ của Nhân viên 129

## 5 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 130

1. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 132
2. Những con số nổi bật 2025 133
3. Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality 134
4. Môi trường 137
5. Xã hội 152
6. Quản trị 159

## 6 BÁO CÁO TÀI CHÍNH 163

1. **Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 2025**
   Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 165
   Báo cáo kiểm toán độc lập 167
2. **Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2025**
   Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 228
   Báo cáo kiểm toán độc lập 232

## 7 THÔNG TIN LIÊN HỆ 276

1. TTC Hotel 278
2. TTC Resort 280
3. TTC Palace 281
4. TTC World 282

# Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

**Tầm nhìn**

**Trở thành hệ sinh thái du lịch khép kín, đậm đà bản sắc, phát triển du lịch xanh và kiến tạo hành trình cảm xúc trọn vẹn.**

---

**Sứ mệnh**

**Kiến tạo hệ sinh thái điểm đến đa dạng.**

**Nâng tầm chất lượng dịch vụ, lấy trải nghiệm khách hàng làm kim chỉ nam.**

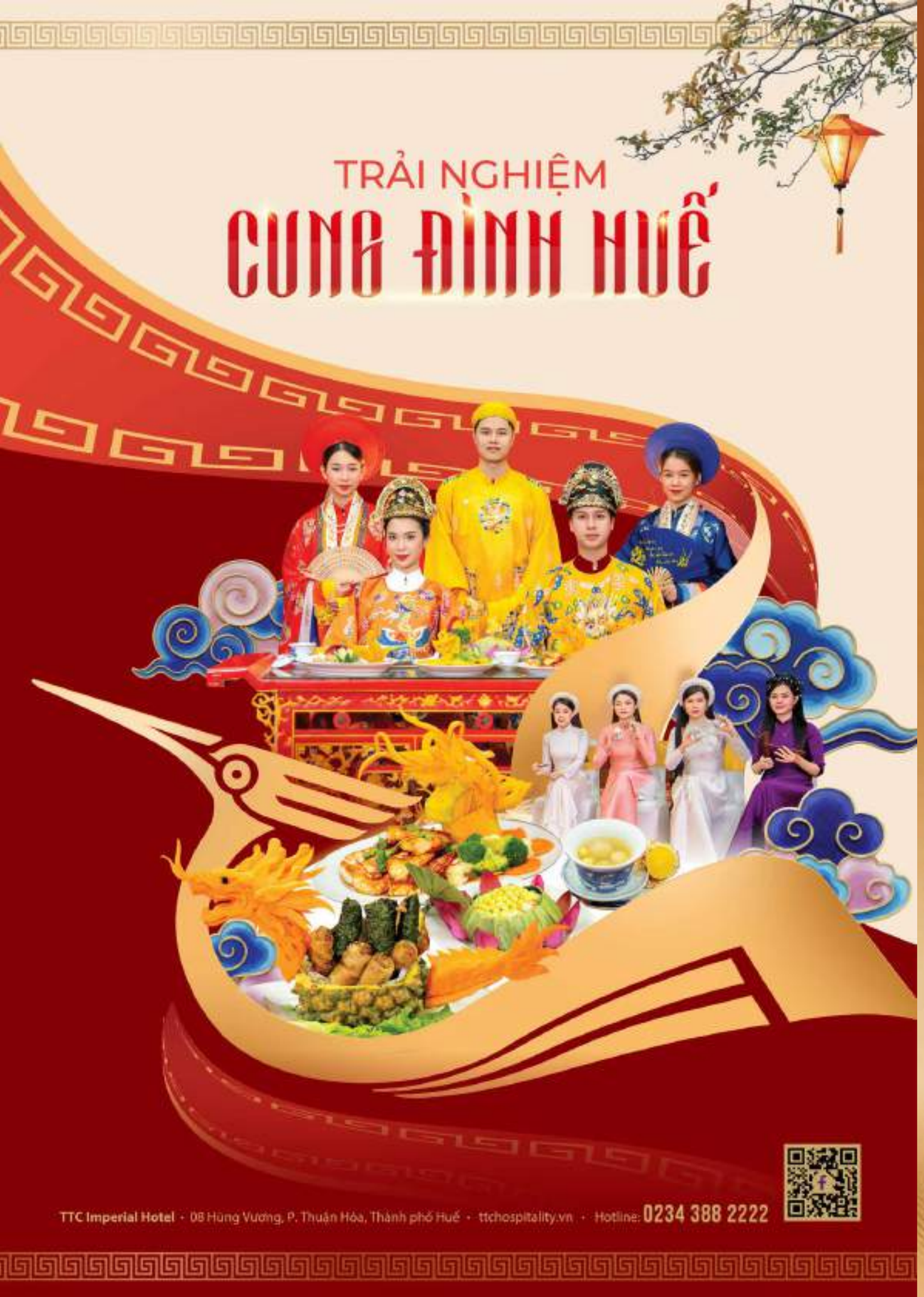
**Thúc đẩy du lịch bền vững, gìn giữ giá trị văn hóa và môi trường.**

---

**Giá trị cốt lõi**

**Kỷ luật - Tận tâm - Bền vững**

- **Kỷ luật:** Chuẩn mực trong vận hành.
- **Tận tâm:** Phục vụ khách hàng bằng sự chân thành.
- **Bền vững:** Phát triển hài hòa với cộng đồng, văn hóa và môi trường.




# TTC HOSPITALITY
# DẤU ẤN NIÊN ĐỘ

**Giới thiệu công ty**


| | |
|---|---|
| Thông điệp Chủ tịch HĐQT | 10 |
| Chia sẻ của Tổng Giám đốc | 12 |
| Những con số nổi bật niên độ 2025 | 14 |
| Những sự kiện nổi bật niên độ 2025 | 18 |
| TTC Hospitality – Vị thế thương hiệu | 32 |
| Điểm nhấn tài chính | 36 |

# Thông điệp
# CHỦ TỊCH HĐQT

**Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng,**

Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động và ngành du lịch bước vào chu kỳ cạnh tranh mới với yêu cầu cao hơn về chất lượng và năng lực quản trị, TTC Hospitality xác định rằng tăng trưởng bền vững không thể dựa vào cơ hội nhất thời, mà phải được kiến tạo từ nền tảng nội lực mạnh mẽ và được chuẩn hóa bài bản.

Nếu năm 2024 là bước tiến khẳng định định hướng "Chạm xanh - Đổi mới - Vươn tầm", thì năm 2025 mang ý nghĩa chiến lược sâu sắc hơn với mục tiêu củng cố toàn diện nền tảng quản trị, tái cấu trúc hệ thống vận hành, gia tăng sức mạnh tài chính và nâng chuẩn chất lượng dịch vụ trên toàn hệ sinh thái. Chúng tôi tin rằng chỉ khi cấu trúc nội tại đủ vững chắc, doanh nghiệp mới có thể tăng tốc một cách chủ động và bền bỉ trong chu kỳ phát triển mới.

**Phan Thị Hồng Vân**
**Chủ tịch HĐQT**
TTC Hospitality





**Nội lực vững vàng tạo nên sức mạnh nền tảng**

Năm 2025 là giai đoạn tập trung vào chiều sâu, TTC Hospitality đẩy mạnh nâng cao hiệu quả quản trị, tối ưu cấu trúc chi phí, gia tăng hiệu suất và thúc đẩy chuyển đổi số trong toàn hệ thống. Chúng tôi chuẩn hóa quy trình phục vụ khách hàng theo tiêu chuẩn cao hơn, tăng cường quản trị rủi ro, đầu tư có trọng điểm vào nguồn nhân lực và thực hành phát triển bền vững trên cơ sở đo lường minh bạch và tạo giá trị dài hạn. Đối với chúng tôi, nội lực không chỉ được phản ánh qua các chỉ số tài chính, mà còn thể hiện ở tính kỷ luật vận hành, sự đồng bộ hệ thống, văn hóa doanh nghiệp và niềm tin bền chặt từ cổ đông, đối tác và khách hàng.

**Sẵn sàng bứt phá, mở ra chu kỳ tăng trưởng 2026 - 2030**

Năm 2025 đồng thời đánh dấu cột mốc hoàn thành chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn 2021 - 2025, khép lại một chu kỳ tái cấu trúc và phục hồi đầy thách thức, đồng thời mở ra định hướng mới cho giai đoạn 5 năm tiếp theo (2026 - 2030) với tầm nhìn dài hạn và kỳ vọng cao hơn.

Trong năm bản lề này, TTC Hospitality tập trung tinh gọn danh mục đầu tư, nâng cao hiệu suất tài sản, chuẩn hóa mô hình quản trị và gia tăng giá trị sản phẩm, dịch vụ theo hướng khác biệt và cạnh tranh. Song song đó, chúng tôi định hình các động lực tăng trưởng mới, mở rộng thị trường chiến lược và chuẩn bị nền tảng cho bước nhảy vọt trong giai đoạn tiếp theo.

> ***"Bứt phá" không phải là tăng trưởng nóng, mà là sự chuyển hóa sức mạnh tích lũy suốt 5 năm qua thành năng lực tăng tốc có kiểm soát, có chiến lược và có chiều sâu.***

Đó là bước chuyển từ củng cố nền móng sang nâng tầm vị thế. Từ nền tảng vững vàng, cấu trúc quản trị được hoàn thiện và định hướng phát triển rõ ràng, TTC Hospitality tự tin bước vào chu kỳ mới với mục tiêu nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu giá trị cổ đông và khẳng định vị thế bền vững trong ngành du lịch Việt Nam.

TTC Hospitality trân trọng cảm ơn sự tin tưởng của Quý Cổ đông, sự hợp tác của Quý Đối tác và sự lựa chọn của Quý Khách hàng trong suốt hành trình vừa qua.

Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục phát triển với tinh thần trách nhiệm, minh bạch và khát vọng vươn xa.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, thịnh vượng và thành công.

Trân trọng./.

**Chủ tịch HĐQT**

**PHAN THỊ HỒNG VÂN**

# Chia sẻ
# TỔNG GIÁM ĐỐC

**Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng,**

Năm 2025 khép lại chặng đường chiến lược 5 năm 2021 – 2025, giai đoạn nhiều biến động nhưng cũng đầy nỗ lực tái cấu trúc và củng cố nền tảng. Đây không chỉ là năm tổng kết một chu kỳ phát triển, mà còn là bước chuẩn bị quan trọng cho chiến lược 2026 – 2030 với yêu cầu cao hơn về hiệu quả, chất lượng và tính bền vững.

Trong bối cảnh thị trường du lịch bước vào giai đoạn cạnh tranh sâu sắc, chi phí vận hành gia tăng, hành vi tiêu dùng thay đổi nhanh chóng, đặc biệt trên nền tảng số, TTC Hospitality đã chủ động điều chỉnh chiến lược, tập trung vào tối ưu hiệu suất thay vì mở rộng thuần túy theo quy mô.

**Kết thúc năm tài chính 2025, TTC Hospitality ghi nhận:**

**DOANH THU THUẦN**

**759** TỶ ĐỒNG

**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ ĐẠT**

**40** TỶ ĐỒNG

**TTC World – Thung lũng Tình yêu và TTC World – Tà Cú đã trồng hơn**

**300.000**

CÂY XANH

**Toàn ngành đã kịp thời phối hợp, hỗ trợ**

**1.000**

**suất ăn cho các hộ dân chịu ảnh hưởng thiên tai**

**Nguyễn Quốc Việt**
**Tổng Giám đốc**
TTC Hospitality





Kết quả này phản ánh nỗ lực quyết liệt của toàn hệ thống trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động và áp lực tối ưu lợi nhuận ngày càng rõ rệt. Quan trọng hơn, năm 2025 đánh dấu bước chuyển trong tư duy điều hành – từ tăng trưởng dựa vào mở rộng quy mô sang tăng trưởng dựa trên hiệu quả vận hành, tối ưu tài sản và quản trị dữ liệu. Lĩnh vực lưu trú tiếp tục giữ vai trò trụ cột, đóng góp hơn 55% tổng doanh thu. Công suất khai thác duy trì ổn định trên 70%, chất lượng dịch vụ được chuẩn hóa đồng bộ toàn hệ thống với điểm đánh giá trung bình 4,3/5 và 8,8/10 trên các nền tảng trực tuyến. Điều này không chỉ thể hiện năng lực vận hành ổn định mà còn củng cố hình ảnh thương hiệu tại các điểm đến trọng yếu.

Trong năm 2025, TTC Hospitality tập trung nâng cấp và làm mới các khách sạn, khu nghỉ dưỡng 4 – 5 sao trọng điểm như TTC Imperial Hotel, TTC Hotel – Michelia, TTC Hotel – Cần Thơ,... Mỗi dự án cải tạo nhằm nâng chuẩn dịch vụ và hướng tới việc tạo nên những trải nghiệm mang dấu ấn riêng, kết hợp hài hòa giữa tiện nghi hiện đại nhưng đậm đà bản sắc địa phương. Chúng tôi tin rằng, chất lượng trải nghiệm chính là yếu tố cốt lõi giúp thương hiệu duy trì lợi thế cạnh tranh bền vững trong giai đoạn hiện nay. Song song, các lĩnh vực Nhà hàng – Trung tâm hội nghị và Khu vui chơi giải trí được tái cấu trúc theo hướng nâng cao hiệu suất khai thác và gia tăng giá trị trên mỗi khách ang, phát huy tuyệt đối giá trị của hệ sinh thái.

Bên cạnh mục tiêu kinh doanh, TTC Hospitality tiếp tục kiên định chiến lược phát triển bền vững theo hướng thực thi cụ thể và có đo lường chuẩn mực rõ ràng. Các chương trình tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải và mở rộng ứng dụng năng lượng tái tạo được triển khai đồng bộ tại nhiều đơn vị. Hoạt động Green Day được duy trì định kỳ hàng tháng trên toàn hệ thống. Trong năm 2025, ngành Du lịch TTC đặc biệt là TTC World – Thung lũng Tình yêu và TTC World – Tà Cú đã trồng hơn 100.000 cây xanh, góp phần hiện thực hóa cam kết

> ***"Xanh hơn mỗi ngày – xanh bền vững"***

Tinh thần trách nhiệm xã hội của TTC Hospitality còn được thể hiện qua các hoạt động hỗ trợ khẩn cấp cho bà con vùng lũ tại Huế và Khánh Hòa vào cuối năm 2025. Toàn ngành đã kịp thời phối hợp, hỗ trợ 1.000 suất ăn cho các hộ dân chịu ảnh hưởng thiên tai, góp phần lan tỏa hình ảnh một doanh nghiệp không chỉ chú trọng hiệu quả kinh doanh mà còn đồng hành cùng cộng đồng.

Những nỗ lực bền bỉ trong nâng cao chất lượng dịch vụ, chuẩn hóa vận hành và phát triển bền vững đã giúp TTC Hospitality tiếp tục được ghi nhận qua nhiều giải thưởng trong năm 2025 như Viet Nam ESG Award, Traveller Review Awards 2026,... Đây không chỉ là sự đánh giá về thương hiệu, mà còn là minh chứng cho cách doanh nghiệp kiên định theo đuổi các chuẩn mực quản trị và trách nhiệm dài hạn.

Bước sang năm 2026, năm mở đầu cho chiến lược 2026 – 2030, TTC Hospitality xác định ba định hướng trọng tâm:

01 ***Tối ưu hiệu quả khối lưu trú và nâng cao hiệu suất tài sản;***

02 ***Tái cấu trúc mô hình vui chơi, giải trí theo hướng trải nghiệm tích hợp và gia tăng doanh thu phụ trợ;***

03 ***Phát triển hệ sinh thái đồng bộ nhằm tối đa hóa giá trị vòng đời khách hàng và biên lợi nhuận toàn chuỗi.***

Chúng tôi tin rằng, với nền tảng đã được củng cố trong suốt chu kỳ 2021 – 2025, cùng tinh thần kỷ luật, đổi mới và sự đồng lòng của toàn thể đội ngũ, TTC Hospitality sẽ bước vào giai đoạn phát triển mới với năng lực cạnh tranh cao, cấu trúc vận hành tinh gọn, sẵn sàng bứt phá với hiệu quả tài chính bền vững hơn.

Hành trình năm 2025 một lần nữa khẳng định sự thành công của TTC Hospitality được xây dựng từ niềm tin của Quý Cổ đông, sự đồng hành của Quý Đối tác, sự lựa chọn của Quý Khách hàng và nỗ lực không ngừng của toàn thể CBNV.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin trân trọng cảm ơn và cam kết sẽ tiếp tục dẫn dắt TTC Hospitality tiến về phía trước với tinh thần trách nhiệm, minh bạch và quyết tâm cao nhất.

Trân trọng./.

**Tổng Giám đốc**

**NGUYỄN QUỐC VIỆT**

# Những con số nổi bật niên độ 2025

# Những con số nổi bật niên độ 2025

**LƯỢT KHÁCH KHU VUI CHƠI**
**660** NGÀN LƯỢT

**DOANH THU**
**759** TỶ ĐỒNG

**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ**
**40** TỶ ĐỒNG

**SỐ LƯỢNG KHÁCH SẠN/ RESORT**
**12**

**SỐ LƯỢNG KHU VUI CHƠI**
**04**

**SỐ LƯỢNG TTHN/ NHÀ HÀNG**
**04**

# Những sự kiện nổi bật niên độ 2025

# Khai trương bảo tàng Rồng Công

Ra mắt Bảo tàng Rồng Công tại TTC World – Thung lũng Tình yêu, nơi trưng bày cặp linh vật Rồng – Công được tạo tác trong 369 ngày đêm bởi 270 nghệ nhân và được Tổ chức Kỷ lục Việt Nam xác lập kỷ lục Cặp Linh vật Rồng Công bằng vàng và đá quý lớn nhất năm 2015.

BẰNG VÀNG & ĐÁ QUÝ LỚN NHẤT, ĐỘC BẢN DUY NHẤT





# Lễ ký kết MOU giữa TTC Hospitality và Viettel Post HCM

Kế kết hợp tác cùng Viettel Post TP.HCM, đánh dấu cột mốc mới trong hành trình mở rộng, kết nối hệ sinh thái và cộng hưởng thế mạnh giữa hai doanh nghiệp, từng bước tạo ra những giá trị thiết thực – không chỉ cho doanh nghiệp mà còn cho khách hàng và thị trường trong tương lai.

# Hoạt động ESG

Hoạt động ESG được triển khai xuyên suốt như Ngày của Phở, Bếp nhà TTC, đồng hành cùng người dân vùng lũ... cùng những hoạt động trồng cây tại các điểm đến thể hiện quyết tâm "ESG hóa" trong chiến lược kinh doanh và vận hành.

# Công bố kỷ lục Tháp chuông gió Tà Cú

TTC World – Tà Cú công bố kỷ lục Tháp chuông gió lớn nhất Việt Nam, góp phần tạo điểm nhấn thu hút du khách và phù hợp định hướng phát triển du lịch sinh thái, tâm linh và chữa lành của khu du lịch, đồng thời tạo động lực thúc đẩy du lịch địa phương.

# Tham gia hội chợ VITM 2025 (10 – 13/4/2025):

Sự kiện quy mô lớn, góp phần giới thiệu hệ sinh thái du lịch đa dạng của TTC Hospitality và mở rộng kết nối hợp tác cùng các đối tác trong nước và quốc tế.

# Ngày hội Cưới 2025 tại TTC Palace – Bến Tre (30 – 31/8/2025):

Sự kiện quy tụ các thương hiệu cưới uy tín, mang đến xu hướng mới và giải pháp trọn gói cho các cặp đôi, khẳng định vị thế TTC Palace – Bến Tre là địa điểm tổ chức tiệc cưới...

# Roadshow TTC Hospitality: Bản sắc từ mọi miền (15 – 16/10/2025):

Hoạt động quảng bá thương hiệu quy mô lớn, lan tỏa hình ảnh hệ thống TTC Hospitality với tinh thần kết nối, bản sắc và trải nghiệm đặc trưng tại nhiều điểm đến trên cả nước đến với khách hàng inbound.

## Tham gia trưng bày, giới thiệu sản phẩm dịch vụ tại những sự kiện lớn:

- Lễ ký kết hợp tác chiến lược giữa Tập đoàn TTC và Tập đoàn Stavian (20/02/2025)
- Chương trình Unesco Travel Fest, thuộc chương trình chào mừng 15 năm Câu lạc bộ Lữ hành Unesco Hà Nội (13 – 14/3/2025)
- Không gian Triển lãm ảnh, trưng bày, giới thiệu sản phẩm thương mại – du lịch với chủ đề "Bình Thuận – 50 năm xây dựng, đổi mới và phát triển chào mừng kỷ niệm 50 năm giải phóng Bình Thuận (17 – 24/4/2025).
- Sự kiện giao lưu với đoàn vận động viên Pickleball top 01 thế giới - MLP tại cụm sân Pickleball D-Joy (17/4/2025)
- Hội nghị toàn quốc Kinh tế tư nhân Việt Nam - Động lực quan trọng cho phát triển kinh tế (19/5/2025)
- Giải chạy Marathon "Tiếp bước tinh hoa" và Lễ công bố thương hiệu Đảo Kim Quy (31/5/2025)
- Hội nghị toàn quốc quán triệt, triển khai thực hiện Nghị quyết số 66 và Nghị quyết số 68 của Bộ Chính trị (18 – 19/5/2025)
- Hội nghị khách hàng Tổng Công ty Bất động sản Công nghiệp Thành Thành Công (TTC IZ) (29/5/2025)
- Chương trình Giao lưu hữu nghị Việt Nam – Hoa Kỳ năm 2025 (06/9/2025)
- Họp mặt doanh nghiệp nhân kỷ niệm 21 năm ngày Doanh nhân Việt Nam – 16 năm thành lập CLB Doanh nghiệp NTTU (28/10/2025)
- Ngày hội TTC Day tại Trường Đại học Yersin Đà lạt (17/11/2025)
- Đại hội đại biểu toàn quốc Hội Doanh nhân trẻ Việt Nam lần thứ VIII nhiệm kỳ 2025 – 2030 (26/11/2025)
- Diễn đàn M&A Việt Nam 2025 (09/12/2025)

# Hoạt động phong trào thi đua và văn hóa doanh nghiệp

## Phong trào Green Day (định kỳ hàng tháng)

## Thi đua chào mừng kỷ niệm 19 năm thành lập TTC Hospitality (11/7/2025)

**Quét nhẹ nhận quà – Gửi ngàn tri ân:**

Tạo thêm trải nghiệm cho khách hàng qua hoạt động nhỏ thay lời tri ân, đồng thời có thể thu thập dữ liệu khách hàng.

**Ý tưởng vàng TTC Hospitality:**

Cuộc thi là sân chơi trí tuệ nhằm tìm kiếm những ý tưởng đột phá, sáng tạo để tiếp tục nâng tầm ngành Du lịch trong giai đoạn mới.

**Vững bước TTC Hospitality:**

Được triển khai từ năm 2024 và tiếp tục triển khai hướng đến cột mốc 20 năm thành lập, với mục đích khơi dậy tinh thần "Vững bước – Vươn xa" – không chỉ rèn luyện sức khỏe mà còn cùng nhau lan tỏa năng lượng tích cực, ý chí bền bỉ và khát vọng phát triển.

# Chương trình thi đua doanh số vào hàng tháng, quý và những ngày lễ trong năm nhằm đẩy mạnh phong trào cũng như thi đua đạt và vượt kế hoạch

**Quán quân Doanh số Tết 2025**

**Thi đua Lễ 30/4 & 01/5 năm 2025**

**Thi đua Đơn vị Kinh doanh tiêu biểu hàng tháng, quý**

**Thi đua Hè năm 2025**

**Thi đua chào mừng Quốc Khánh 02/09**

**Thi đua Mùa vàng rực rỡ (tháng 11 và 12)**

# Các hoạt động tài trợ và CSR, môi trường

## Tháng 01/2025

### Trao quà Tết cho CBNV

Hoạt động thường niên nhằm tri ân và sẻ chia cùng cán bộ nhân viên trước thềm năm mới, lan tỏa sự gắn kết và tinh thần đồng hành trong đại gia đình TTC Hospitality.

## 28/3/2025

### TTC Tiếp sức đến trường lần 3

Chương trình trao học bổng và hỗ trợ học tập cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn, tiếp tục hành trình nuôi dưỡng ước mơ tri thức cho thế hệ tương lai.

## 20/6/2025

### Áo trắng yêu thương cùng em đến trường

Trao tặng đồng phục và vật dụng học tập cho các em nhỏ, góp phần tiếp thêm động lực để các em tự tin bước vào năm học mới.

## 24/6/2025

### Mang mùa hè đến đến cho các con tại Mái ấm Phật Minh

Do các đơn vị TTC Hospitality tại phường An Hội và phường Phú Khương (Vĩnh Long) tổ chức, chương trình mang đến một ngày hè vui tươi, ấm áp cho các em nhỏ tại mái ấm.

## 27/6/2025

### Hành trang sẻ chia

Các đơn vị TTC Hospitality tại phường Phan Thiết (Lâm Đồng) trao tặng quần áo đã qua sử dụng được giặt là, chọn lọc cẩn thận cho trẻ mồ côi, lan tỏa tinh thần sẻ chia thiết thực.

## 17/6/2025

### Tặng bánh pizza cho trẻ khuyết tật chùa Long Thọ, thành phố Huế

TTC Imperial Hotel tổ chức trao tặng bánh pizza cho trẻ khuyết tật, mang đến niềm vui nhỏ nhưng đầy ý nghĩa cho các em.

## Tháng 6/2025

### Trồng 4.000 cây hoa giấy tại TTC World – Tà Cú

Hoạt động phủ xanh cảnh quan, góp phần xây dựng điểm đến sinh thái – thân thiện và nâng cao trải nghiệm du khách.

## 15/11/2025

### Trồng 30.000 cây hoa ngọc thảo tại Thung lũng Tình yêu

Dự án trồng hoa quy mô lớn, làm mới không gian cảnh quan và tăng thêm sắc màu rực rỡ cho điểm đến du lịch biểu tượng của Đà Lạt.

## 11/7/2025

### Bếp nhà TTC: Gửi yêu thương, trao hạnh phúc

Chương trình chuẩn bị và trao tặng những phần ăn ấm nóng cho người có hoàn cảnh khó khăn, lan tỏa tinh thần nhân ái từ gian bếp TTC Hospitality.

## 12/12/2025

### Ngày của Phở - lần 2

Sự kiện ẩm thực tôn vinh giá trị món phở Việt, quảng bá văn hóa ẩm thực truyền thống và mang đến trải nghiệm đặc sắc cho thực khách.

### Chia sẻ cùng CBNV ngập lụt tại Huế, Đà Nẵng, Khánh Hòa:

Hoạt động hỗ trợ kịp thời cán bộ nhân viên tại các khu vực chịu ảnh hưởng thiên tai, thể hiện tinh thần tương trợ và trách nhiệm nội bộ của TTC Hospitality.

## 28/3/2025

### Tài trợ Dalat Ultratrail 2025

Đồng hành cùng giải chạy địa hình quy mô lớn, góp phần thúc đẩy phong trào thể thao và quảng bá hình ảnh du lịch Đà Lạt.

## 05 – 06/4/2025

### Tài trợ voucher giải Pickleball Tour 2025

Hỗ trợ giải đấu thể thao năng động, lan tỏa tinh thần vận động khỏe mạnh và kết nối cộng đồng.

## 06/4/2025

### Tài trợ sảnh tổ chức họp báo chương trình Marathon Vnexpress 2025

Cung cấp địa điểm tổ chức họp báo, đồng hành cùng sự kiện thể thao lớn, góp phần quảng bá du lịch và nâng cao hình ảnh điểm đến.

# Giải thưởng

01

## Giải thưởng
## Vietnam ESG Awards 2024

Vietnam ESG Awards 2024 do báo Dân Trí tổ chức trong khuôn khổ Diễn đàn ESG Việt Nam lần thứ nhất, ngày 23/4/2025 dành cho TTC Hospitality.

02

## Giải thưởng
## Top 7 Ấn tượng Việt Nam

Top 7 công trình kiến trúc độc đáo năm 2024 dành cho TTC Imperial Hotel, trong bình chọn Top 7 Ấn tượng Việt Nam do Tạp chí Sài Gòn Tiếp thị tổ chức, ngày 24/3/2025

03

## Giải thưởng
## Traveler Review Awards 2025

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Van Phong Bay Resort

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Hotel - Michelia.

Giải Traveler Review Awards 2025 từ Booking.com dành cho TTC Imperial Hotel.

04

## Giải thưởng
## Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025

Travelers' Choice Awards Best of the Best 2025 từ Tripadvisor dành cho TTC Imperial Hotel.

# TTC Hospitality
# Vị thế thương hiệu

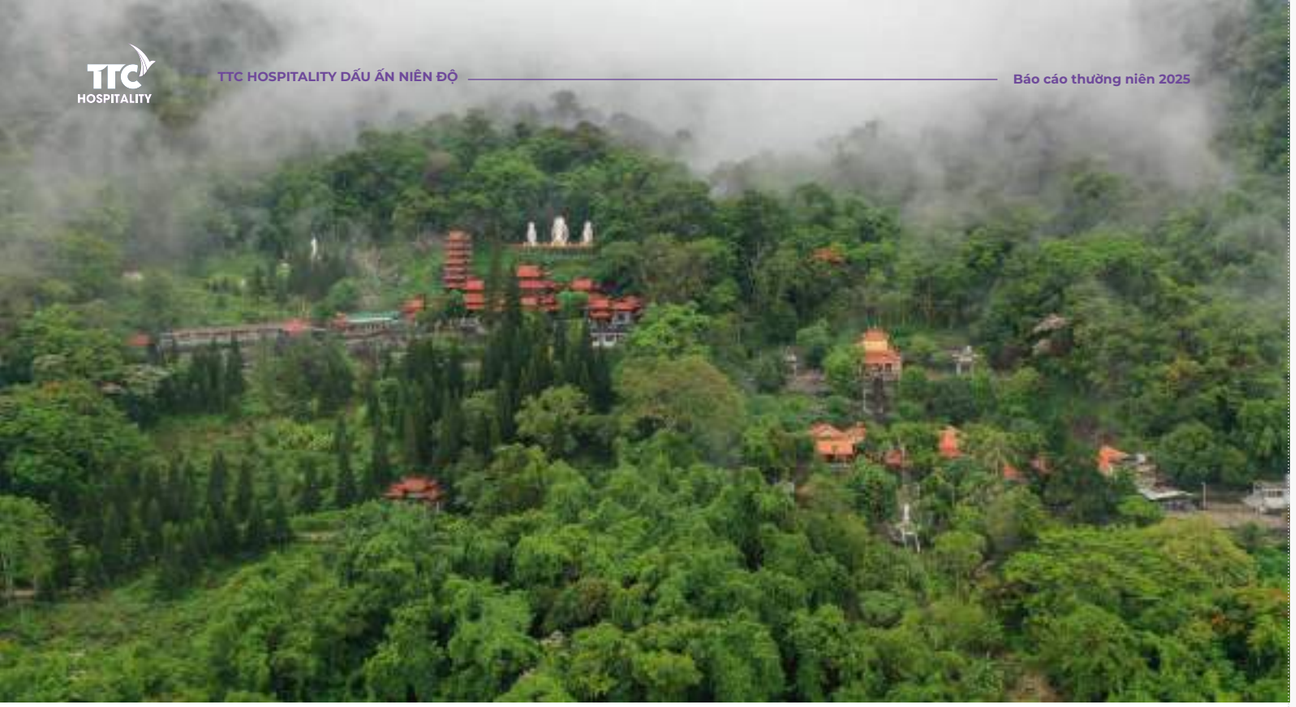
## TTC Hospitality
## hành trình du lịch văn hóa đặc sắc

**Bước sang năm 2025, TTC Hospitality không chỉ tiếp tục mở rộng hệ sinh thái du lịch, mà còn định vị rõ nét hơn vai trò trong việc kiến tạo những hành trình mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam, gia tăng chiều sâu trải nghiệm, lấy văn hóa vùng miền làm cốt lõi phát triển sản phẩm dịch vụ và thương hiệu.**

**Hệ sinh thái điểm đến - Không gian của bản sắc**

Với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trung tâm hội nghị - nhà hàng, khu vui chơi giải trí trải dài trên các tỉnh, thành du lịch trọng điểm như Huế, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Đà Lạt - Phan Thiết - Hàm Thuận Nam của tỉnh Lâm Đồng, Cần Thơ, Vĩnh Long và TP. Hồ Chí Minh, TTC Hospitality không chỉ mang đến sự đa dạng lựa chọn cho du khách, mà còn mở ra những không gian trải nghiệm gắn liền với văn hóa bản địa. Mỗi điểm đến trong hệ thống không còn đơn thuần là nơi lưu trú, mà trở thành "không gian văn hóa thu nhỏ", du khách có thể cảm nhận nhịp sống địa phương, thưởng thức ẩm thực đặc trưng, tham gia các hoạt động gắn với di sản thiên nhiên và văn hóa vùng miền.

Tại Huế, giá trị di sản cung đình được tái hiện tinh tế qua kiến trúc, ẩm thực và các chương trình nghệ thuật mang đậm dấu ấn hoàng cung, đưa du khách trở về không gian văn hóa trầm mặc và trang nhã của cố đô. Ở Đà Lạt, giữa tiết trời mát lành quanh năm, du khách được hòa mình vào nhịp điệu cồng chiêng Tây Nguyên, dạo bước dưới những tán rừng thông xanh ngút ngàn và chiêm ngưỡng những thảm hoa rực rỡ bốn mùa,



nơi thiên nhiên và văn hóa giao thoa đầy thi vị. Tại Khánh Hòa, biển xanh, cát trắng, nắng vàng hòa quyện cùng sắc màu văn hóa Chăm, được lồng ghép khéo léo vào từng sản phẩm dịch vụ, tạo nên một bản hòa ca hài hòa giữa thiên nhiên và di sản. Về miền Tây Nam bộ, nét phóng khoáng của sông nước, sự chân tình của con người và văn hóa miệt vườn đặc trưng trở thành điểm nhấn giàu cảm xúc trong hành trình khám phá của du khách. Đặc biệt, tại TTC World - Tà Cú - khu du lịch sinh thái, tâm linh và chữa lành, thiên nhiên nguyên sinh được bảo tồn gần như trọn vẹn với cánh rừng xanh thẳm, quần thể tâm linh lâu đời và những giá trị văn hóa Chăm được tái hiện sinh động, mang đến không gian thanh tịnh và trải nghiệm sâu sắc cho du khách trong và ngoài nước.

Sự kết nối giữa các vùng miền tạo nên một chuỗi hành trình xuyên suốt, nơi mỗi điểm dừng chân đều mang dấu ấn riêng nhưng vẫn đồng nhất trong chuẩn mực chất lượng và triết lý phát triển của TTC Hospitality.

**Du lịch văn hóa - Giá trị cốt lõi của phát triển bền vững**

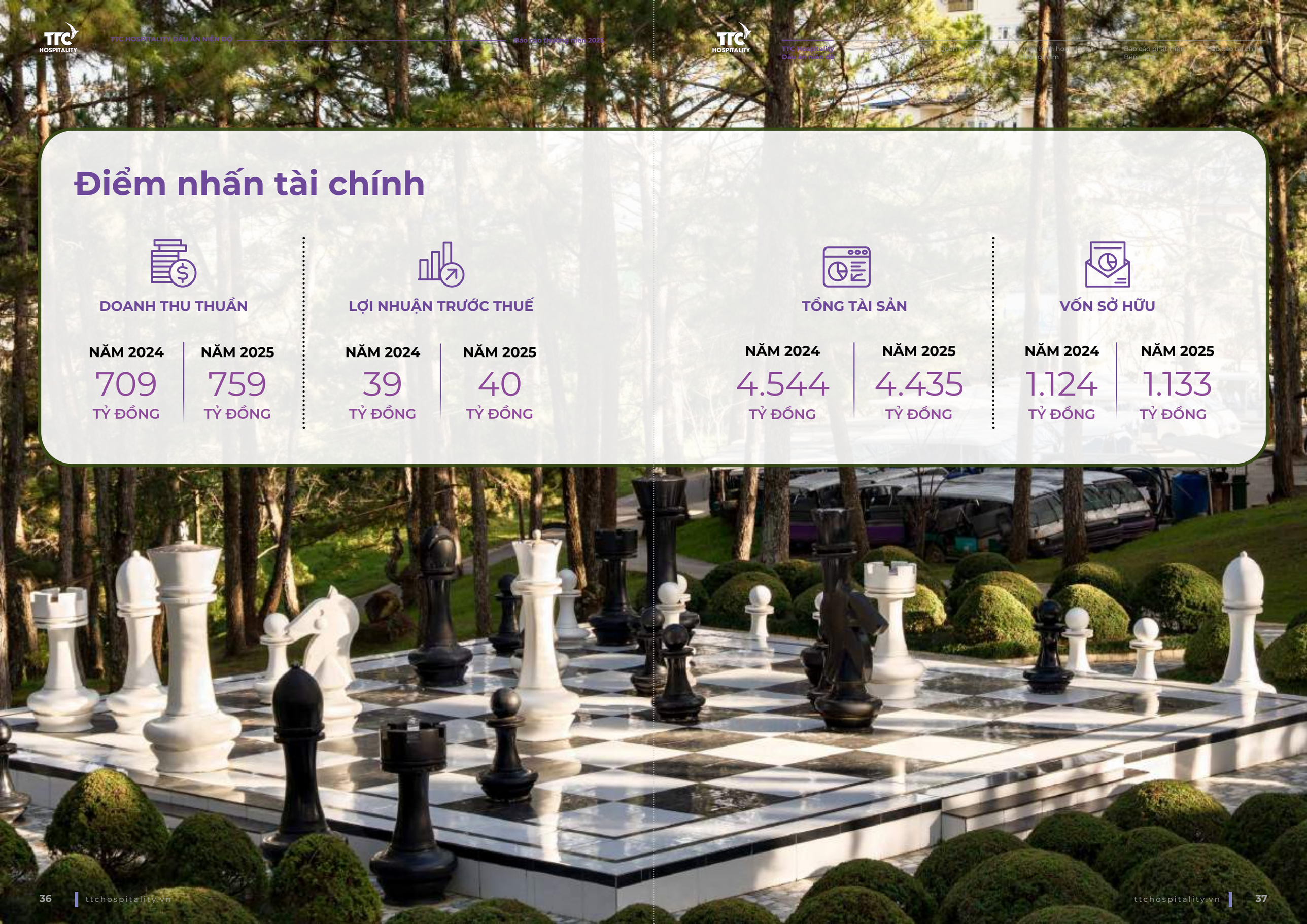
Năm 2025, TTC Hospitality xác định rõ phát triển du lịch văn hóa không chỉ là xu hướng thị trường, mà còn là trách nhiệm gìn giữ và tôn vinh giá trị truyền thống. Việc lồng ghép yếu tố văn hóa vào thiết kế không gian, sản phẩm ẩm thực, hoạt động trải nghiệm và chương trình sự kiện giúp du khách hiểu sâu hơn về bản sắc từng địa phương. Những chương trình trải nghiệm như workshop thủ công, trình diễn nghệ thuật dân gian, ẩm thực đặc sản vùng miền hay các hoạt động lễ hội truyền thống được triển khai theo hướng chuyên nghiệp và có chiều sâu.

Du lịch văn hóa tại TTC Hospitality không dừng lại ở việc tái hiện hình ảnh bề nổi, mà hướng đến sự kết nối thực chất giữa con người, thiên nhiên, di sản. Điều này vừa tạo nên lợi thế cạnh tranh khác biệt, vừa góp phần nâng cao ý thức bảo tồn và lan tỏa giá trị văn hóa bền vững. Song song, TTC Hospitality tiếp tục đặt chất lượng dịch vụ làm nền tảng, xây dựng các ứng dụng công nghệ vào quản lý và vận hành giúp tối ưu hóa quy trình, đồng thời hỗ trợ cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng. Tất cả cùng sẵn sàng cho một hành trình bứt phá mới 2026 - 2030.

**Phát triển bền vững - Tôn vinh giá trị lâu dài**

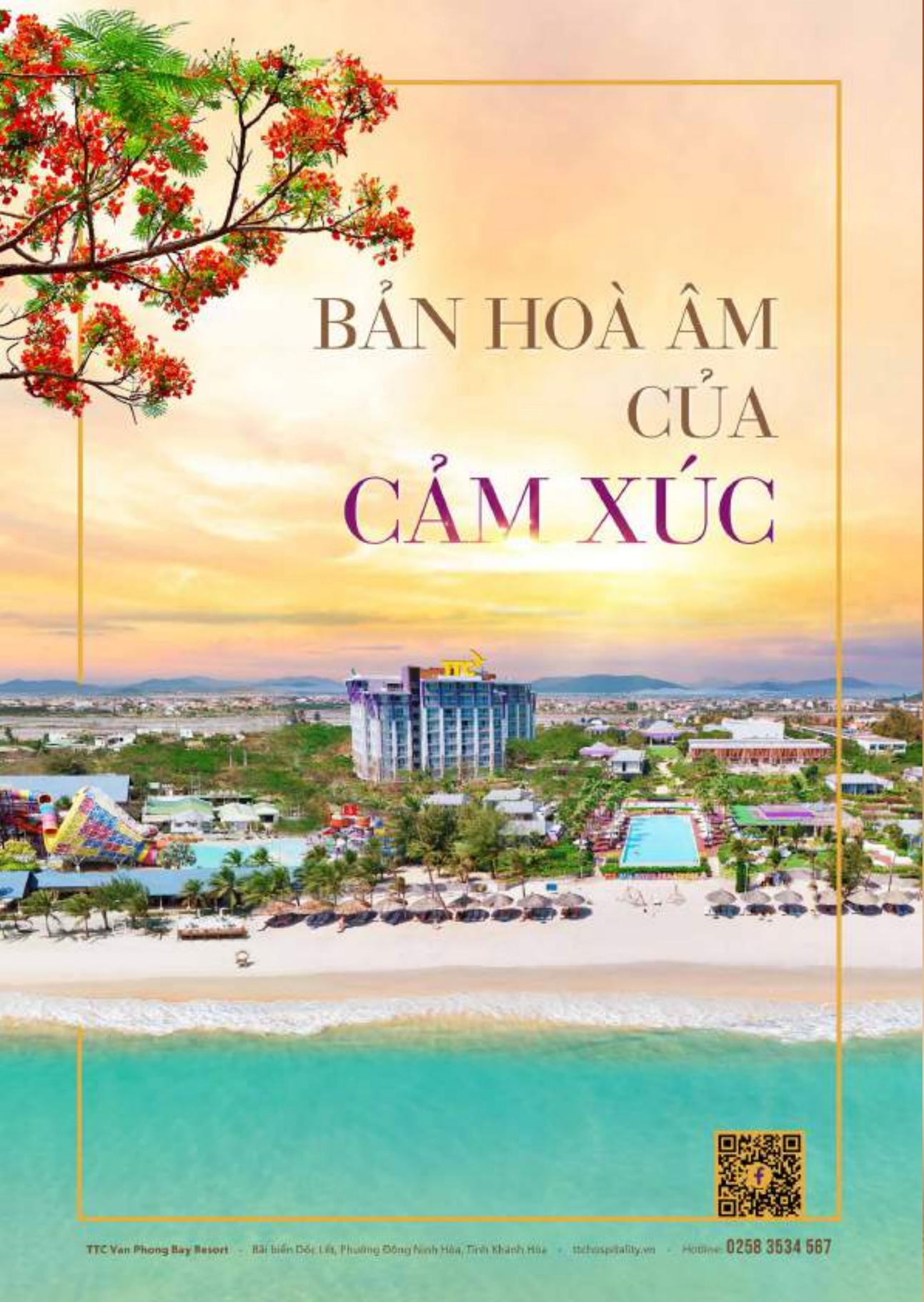
Du lịch văn hóa không thể tách rời yếu tố bền vững. TTC Hospitality tiếp tục triển khai các chương trình tiết kiệm năng lượng, mở rộng ứng dụng năng lượng tái tạo và giảm thiểu rác thải nhựa trong toàn hệ thống, tiếp tục duy trì các hoạt động CSR thường niên,... Là Đơn vị thành viên trực thuộc Tập đoàn TTC - một trong những tập đoàn kinh tế lớn của Việt Nam với gần 50 năm phát triển, TTC Hospitality có nền tảng tài chính và quản trị vững chắc để triển khai chiến lược dài hạn.

Bước sang giai đoạn 2026 - 2030, TTC Hospitality định hướng xây dựng thương hiệu theo chiều sâu, tập trung vào: bản sắc văn hóa, trải nghiệm khác biệt, phát triển bền vững. Hệ sinh thái dịch vụ không chỉ là sự liên kết của các sản phẩm, mà là sự kết nối của những hành trình văn hóa đặc sắc trên khắp đất nước Việt Nam. Với nền tảng vững chắc, chiến lược rõ ràng và tinh thần đổi mới không ngừng, TTC Hospitality tiếp tục khẳng định bản lĩnh thương hiệu, góp phần nâng tầm du lịch Việt Nam trên bản đồ khu vực bằng chính chiều sâu văn hóa và trách nhiệm lâu dài với cộng đồng trong và ngoài nước.



# Điểm nhấn tài chính

| | NĂM 2024 | NĂM 2025 |
|---|---|---|
| DOANH THU THUẦN | 709 TỶ ĐỒNG | 759 TỶ ĐỒNG |
| LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ | 39 TỶ ĐỒNG | 40 TỶ ĐỒNG |
| TỔNG TÀI SẢN | 4.544 TỶ ĐỒNG | 4.435 TỶ ĐỒNG |
| VỐN SỞ HỮU | 1.124 TỶ ĐỒNG | 1.133 TỶ ĐỒNG |




# TỔNG QUAN
# TTC HOSPITALITY

**TỔNG QUAN VỀ TTC HOSPITALITY**


| | |
|---|---|
| Quá trình hình thành và phát triển | 40 |
| Hồ sơ doanh nghiệp | 42 |
| Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality | 43 |

# Lịch sử hình thành và phát triển

*Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công được hình thành trên cơ sở chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Du lịch Golf Việt Nam (Vinagolf).*

## 1995 - 1997

### 1995 - 1997

Tiền thân Vinagolf là những đơn vị hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn tại hai chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ trực thuộc Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## 2005 - 2009

### 2005

Thực hiện cổ phần hóa và chuyển đổi Chi nhánh Đà Lạt và Cần Thơ của Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần Golf Việt Nam (VINAGOLF).

### 2006

Hoàn thành việc cổ phần hóa, Vinagolf đi vào hoạt động với vốn điều lệ là 130 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn với thương hiệu Golf Hotel.

### 2007

Thành lập Chi nhánh Hồ Chí Minh trên cơ sở mở rộng hoạt động kinh doanh đối với dịch vụ lữ hành nội địa, quốc tế.

### 2009

Chính thức niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu VNG và giá giao dịch ngày đầu tiên 17/12/2009 là 16.000 đồng/cổ phiếu.

## 2011 - 2017

### 2011

Vinagolf góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor quản lý khách sạn Golf Angkor, từng bước chinh phục thị trường Đông Dương.

### 2012

Đưa vào hoạt động 02 (hai) công ty con TNHH MTV do Vinagolf sở hữu 100% vốn trên cơ sở quản lý kinh doanh Khách sạn Golf 3 tại Đà Lạt và Khách sạn Golf Hội An.

### 2014

Công ty Cổ phần Golf Việt Nam thực hiện chuyển đổi tên sang Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công, đánh dấu sự ra đời thương hiệu TTC trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn, nhà hàng và du lịch.

### 2015 - 2016

Đầu tư mua các công ty con, xây dựng hệ thống dịch vụ, khách sạn, nhà hàng và du lịch TTC trải dài từ Đà Nẵng đến khu vực các tỉnh Miền Tây, với tên thương hiệu TTC Hospitality.

### 2017

Tăng vốn điều lệ từ 130.000.000.000 đồng lên 752.050.000.000 đồng thông qua việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

## 2018 - 2020

### 2018

Sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Thắng Lợi – một công ty con – và phát hành Cổ phiếu dành cho người lao động, nâng tổng vốn điều lệ của Công ty lên 837.044.050.000 đồng.

- Tháng 5/2018 khai trương khách sạn TTC Hotel Premium - Angkor đánh dấu bước tiến mới của TTC Hospitality ở thị trường quốc tế.
- Tháng 7/2018 khai trương khách sạn TTC Hotel Premium - Hội An, mở rộng thương hiệu TTC Hospitality ở miền Trung.

### 2019

Tiếp tục tăng trưởng về vốn bằng việc nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. Đến ngày 05/02/2020 vốn điều lệ Công ty được nâng lên đến 972.766.080.000 đồng.

### 2020

Tháng 4/2020 thành lập Công ty Lữ hành Quốc Tế TTC, tách từ mảng Lữ hành để hoạt động độc lập nhằm chuyên môn hóa mảng Lữ hành. Nhằm củng cố và đa dạng hóa các ngành nghề trong giai đoạn dịch, Công ty đã đưa ra nhiều giải pháp. Trong đó, phát triển chuỗi sản phẩm F&B được ưu tiên hàng đầu.

Ngày 30/12/2020 khách sạn Michelia đón nhận quyết định công nhận đạt chuẩn 5 sao.

## 2021 - 2024

### 2021

Với mục tiêu nâng cao chất lượng dịch vụ, nâng tầm giá trị và mở rộng chuỗi sản phẩm F&B, TTC Hospitality luôn tìm kiếm cơ hội, đón đầu xu hướng qua việc liên tục cho ra đời sản phẩm mới phù hợp với tình hình thực tế và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality không ngừng hoàn thiện quy trình vận hành theo tiêu chuẩn ngành, xây dựng chương trình, chuẩn hóa trong công tác kinh doanh.

### 2022

Năm 2022, ngành du lịch tái khởi động sau khi dịch Covid-19 được kiểm soát cơ bản, TTC Hospitality tập trung đẩy mạnh phát triển sản phẩm phục vụ khách thị trường nội địa, đồng thời củng cố nền tảng cơ sở vật chất và tiếp tục triển khai các dự án lưu trú, nghỉ dưỡng để chuẩn bị sẵn sàng cho sự bùng nổ du lịch thời gian tới.

### 2023

Mở rộng hoạt động tại thị trường Huế qua việc M&A TTC Imperial Hotel và thị trường Bà Rịa – Vũng Tàu thông qua quản lý và vận hành Emerald Hồ Tràm Resort. Khai trương những điểm đến và sản phẩm mới: TTC Van Phong Bay Resort (tỉnh Khánh Hòa), TTC Mekong Aqua Park (thành phố Bến Tre), cầu kính Ngàn Thông và Vườn ánh sáng – Thung lũng Tình yêu (thành phố Đà Lạt).

## 2024 - 2025

### 2024

Bên cạnh tập trung chất lượng dịch vụ và phát triển kinh doanh, TTC Hospitality tham gia vào các hoạt động cộng đồng và nhận danh hiệu Doanh nghiệp vì cộng đồng – Saigon Times CSR 2024. Cũng trong năm 2024, TTC Van Phong Bay Resort nhận quyết định công nhận đạt chuẩn 5 sao từ Cục Du lịch Quốc gia Việt Nam sau một năm thành lập.

### 2025

Kiện toàn và nâng cấp hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng trọng điểm, nâng cấp cơ sở vật chất, chuẩn hóa quy trình vận hành và làm mới trải nghiệm tại các điểm đến 4 - 5 sao như TTC Imperial Hotel, TTC Hotel - Michelia, TTC Hotel - Cần Thơ, TTC Hotel - Ngọc Lan, TTC Hotel - Phan Thiết, TTC Resort - Ninh Thuận,... Mỗi công trình được nâng cấp vừa đáp ứng các tiêu chuẩn dịch vụ cao hơn, vừa hướng đến việc tạo ra những trải nghiệm mang dấu ấn riêng, hài hòa giữa tiện nghi hiện đại và bản sắc địa phương.

Song song với việc nâng cao chất lượng dịch vụ trong hệ thống lưu trú, năm 2025 cũng ghi nhận những dấu ấn nổi bật trong danh mục sản phẩm du lịch của TTC Hospitality. Việc ra mắt Tháp chuông gió lập kỷ lục "Tháp chuông gió lớn nhất Việt Nam" tại TTC World - Tà Cú, Bảo tàng Rồng Công độc bản tại TTC World - Thung lũng Tình yêu,... mở rộng không gian trải nghiệm và gia tăng sức hấp dẫn cho hệ sinh thái du lịch TTC.

# Hồ sơ doanh nghiệp

## THÔNG TIN CHUNG

**TÊN GIAO DỊCH:**
**Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công**

**TÊN TIẾNG ANH:**
**Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company**

**TÊN VIẾT TẮT:**
**TTC Tourist**

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP VÀ MÃ SỐ THUẾ**
**3500753423**
*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 11/07/2006 và thay đổi lần thứ 26 vào ngày 24/08/2025*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT:**

**Bà Phan Thị Hồng Vân**
Chức danh: Chủ tịch HĐQT

**Ông Nguyễn Quốc Việt**
Chức danh: Tổng Giám đốc

**THÔNG TIN CÔNG TY:**
Địa chỉ trụ sở: 253 Hoàng Văn Thụ, P. Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 3500753423
Điện thoại: 1900 55 88 55
Email: info@ttctourist.vn
Website: https://ttchospitality.vn

## THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG – NHÀ ĐẦU TƯ

**MÃ CHỨNG KHOÁN: VNG**
**SÀN NIÊM YẾT: HOSE (HSX)**

**SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NIÊM YẾT:**
97.276.608

**SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU LƯU HÀNH:**
97.276.608

**VỐN ĐIỀU LỆ:**
972.766.080.000

**VỐN CHỦ SỞ HỮU:**
1.123.620.769.145

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

**5510:** *Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (chính)*

**9610:** *Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)*

**8230:** *Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại*

**5011:** *Vận tải hành khách ven biển và viễn dương*

**5021:** *Vận tải hành khách đường thủy nội địa*

**5610:** *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động*

**9000:** *Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí – Chi tiết: Kinh doanh vũ trường, phòng trà, massage, karaoke (Không hoạt động ở HCM), Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài (hoạt động tại Khách sạn TTC Hotel Cần Thơ).*





# Hệ thống và mạng lưới của TTC Hospitality

| STT | ĐIỂM ĐẾN | LIÊN HỆ |
|---|---|---|
| | **KHÁCH SẠN/ KHU NGHỈ DƯỠNG** | |
| 1 | **TTC Imperial Hotel** | 08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, Thành phố Huế<br>0234 388 2222 \| reservation.hue@ttchotels.com |
| 2 | **TTC Van Phong Bay Resort** | Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát, Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa<br>0258 353 4567 \| reservation@ttcvanphongbay.vn |
| 3 | **TTC Hotel – Michelia** | 04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa<br>0258 3820 820 \| sales.mgr@ttcnhatrang.com |
| 4 | **TTC Hotel – Cần Thơ** | 02 Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ<br>0292 3812 210 \| reservation@ttccantho.com |
| 5 | **TTC Hotel – Ngọc Lan** | 42 Nguyễn Chí Thanh, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng<br>0263 3838 838 \| sales@ngoclanhotel.vn |
| 6 | **TTC Hotel – Đà Lạt** | 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng<br>0263 3826 042 \| sales.dalat@ttchotels.com |
| 7 | **TTC Hotel – Phan Thiết** | 213 Lê Lợi, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng<br>0252 3750 260 \| sales.ex11@ttctourist.vn |
| 8 | **TTC Resort – Ninh Thuận** | Bãi biển Ninh Chữ, Đường Yên Ninh, Phường Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa<br>0259 3874 047 \| sales.ninhthuan@ttchotels.com |
| 9 | **TTC Hotel – Airport** | 315 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh<br>0283 8440 599 \| sales.ex3@thanhbinhhotelsgroup.com |
| 10 | **TTC Hotel – Hội An** | 224 Lý Thái Tổ, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng<br>0235 396 3666 \| info.hoian@ttchotels.com |
| 11 | **TTC Resort – Đồi Mộng Mơ** | 3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng<br>0263 3822 099 \| sales@ngoclanhotel.vn |
| | **KHU VUI CHƠI** | |
| 12 | **TTC World - Thung Lũng Tình Yêu** | 3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng<br>0263 3821 448 \| info@tinhyeumongmo.vn |
| 13 | **TTC World - Tà Cú** | 18 Nguyễn Văn Linh, Ấp Thuận Nam, Xã Hàm Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng<br>0252 3867 484 \| contacts@tacutourist.com |
| 14 | **TTC Mekong Aqua Park** | 547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long<br>0275 3757 888 \| sales.ex2@bentretourist.vn |
| | **TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, TIỆC CƯỚI VÀ NHÀ HÀNG** | |
| 15 | **TTC Palace – Bình Thuận** | 01 Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng<br>0913 883 248 \| sales.leader9@ttctourist.vn |
| 16 | **TTC Palace – Bến Tre** | 16 Hai Bà Trưng, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long<br>0275 382 2632 \| wedcc.dir@bentretourist.vn |
| 17 | **Nhà hàng nổi TTC** | Công viên Hùng Vương, Đường Hùng Vương, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long<br>093 916 03 24 \| nhahangnoi@bentretourist.vn |
| 18 | **TTC Khu Ẩm thực Bến Tre** | 547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long<br>0275 3757 999 \| sales.ex2@bentretourist.vn |
| | **LỮ HÀNH** | |
| 19 | **Công ty Lữ hành Quốc tế TTC (TTC Travel)** | 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh<br>028 3869 1777 – 1137 \| travel.dep-dir@ttctourist.vn |

## KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU
# BẰNG CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ

## MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

### LƯU TRÚ

**09** KHÁCH SẠN

**03** KHU NGHỈ DƯỠNG

HƠN **1.200** PHÒNG

### KHU VUI CHƠI

**03** KHU VUI CHƠI

ĐÓN TIẾP HƠN **2 triệu** LƯỢT KHÁCH MỖI NĂM

### TRUNG TÂM HỘI NGHỊ

**04** TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, TIỆC CƯỚI VÀ NHÀ HÀNG

SỨC CHỨA HƠN **6.000** KHÁCH

### LỮ HÀNH

**01** CÔNG TY LỮ HÀNH QUỐC TẾ TTC (TTC TRAVEL)

HÀNG NGHÌN TOUR TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ

253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM
1900 55 88 55
info@ttctourist.vn


Website Facebook

### LƯU TRÚ

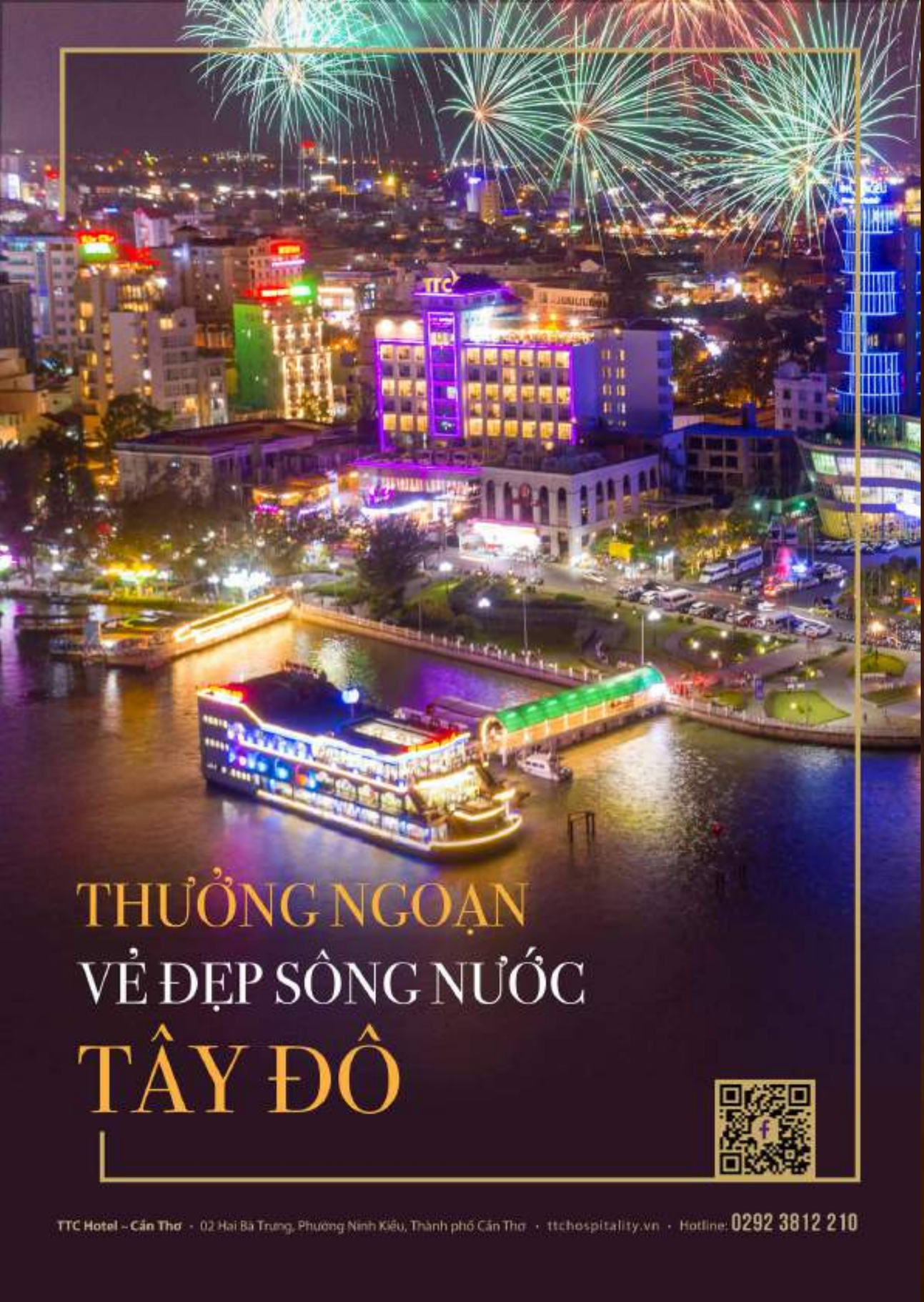
01. TTC Imperial Hotel
04. TTC Van Phong Bay Resort
01. TTC Hotel – Michelia
18. TTC Hotel – Cần Thơ
07. TTC Hotel – Ngọc Lan
10. TTC Hotel – Phan Thiết
05. TTC Resort – Ninh Thuận
06. TTC Hotel – Đà Lạt
13. TTC Hotel – Airport
02. TTC Hotel – Hội An
08. TTC Resort – Bãi Mộng Mơ
19. TTC Hotel – Angkor

### KHU VUI CHƠI

09. TTC World – Thung Lũng Tình Yêu
12. TTC World – Tà Cư
14. TTC Mekong Aqua Park

### TRUNG TÂM HỘI NGHỊ - NHÀ HÀNG

11. TTC Palace – Bình Thuận
15. TTC Palace – Bến Tre
16. Nhà hàng nổi TTC
17. TTC – Khu Ẩm thực Bến Tre

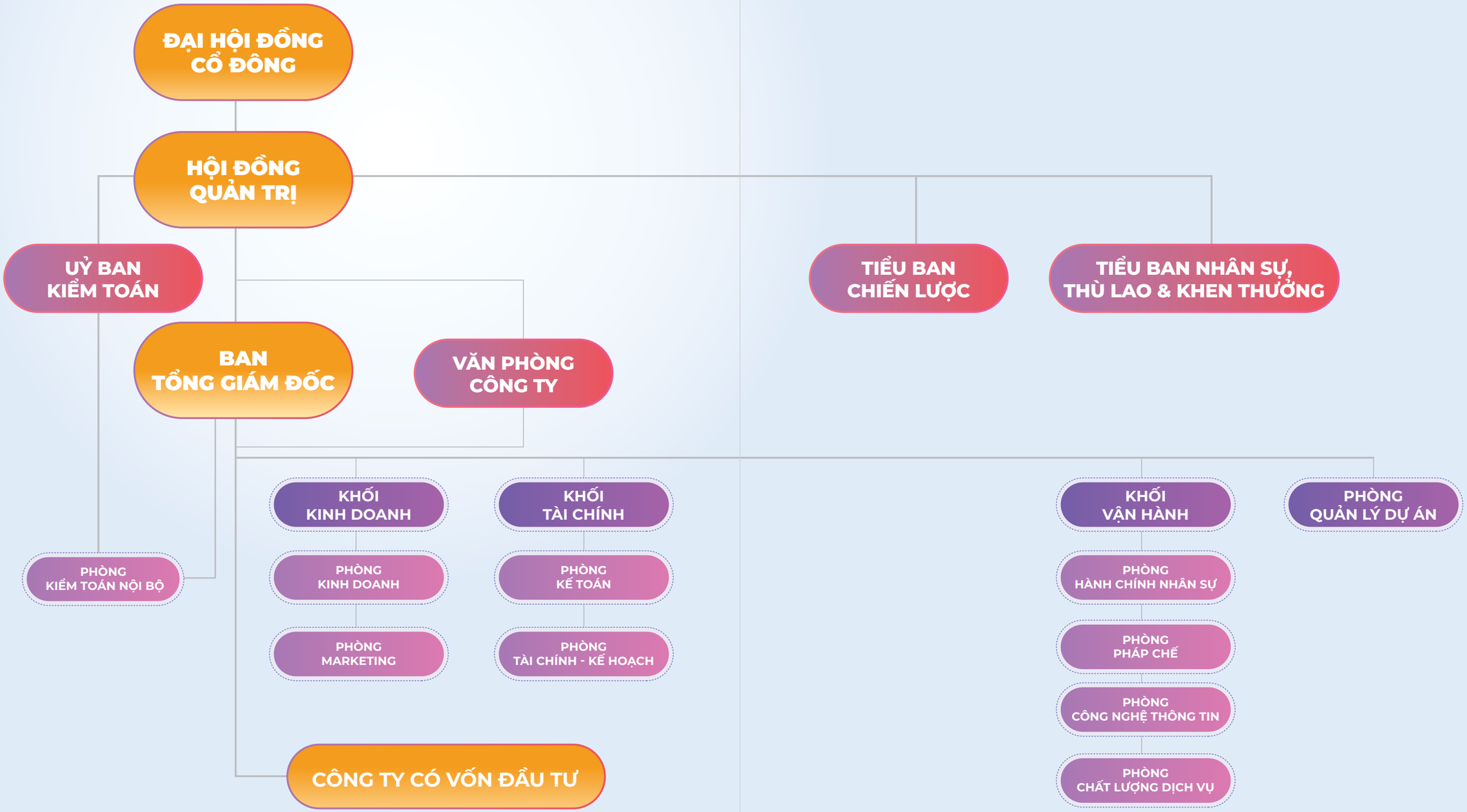



# QUẢN TRỊ CÔNG TY

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**


| | |
|---|---|
| Quy chế quản trị Công ty | 48 |
| Giới thiệu Hội đồng Quản trị | 52 |
| Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 56 |
| Định hướng chiến lược của Hội đồng Quản trị | 68 |
| Báo cáo của Uỷ ban Kiểm toán | 71 |
| Báo cáo quản trị rủi ro | 76 |
| Định hướng hoạt động và quản trị rủi ro | 86 |

# QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY



# QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

**TTC Hospitality đã xây dựng và vận hành mô hình quản trị doanh nghiệp theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, dựa trên nguyên tắc quản trị tập trung, thống nhất trong toàn hệ thống. Mô hình này được thiết kế trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam, đồng thời vận dụng linh hoạt các thông lệ quản trị tiên tiến trên thế giới nhằm từng bước tiệm cận các chuẩn mực quản trị quốc tế.**

**Thông qua việc không ngừng hoàn thiện cơ chế quản trị, TTC Hospitality hướng đến nâng cao hiệu quả điều hành, tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và kiểm soát rủi ro, qua đó góp phần củng cố nền tảng quản trị bền vững, phù hợp với định hướng chiến lược phát triển dài hạn do Hội đồng Quản trị đề ra.**

**Mô hình quản trị của TTC Hospitality được hình thành trên sự cộng hưởng và phát huy hiệu quả từ các trụ cột chính sau:**

Nền tảng cơ cấu quản trị Công ty vững chắc, được xây dựng đồng bộ và áp dụng thống nhất trên toàn hệ thống;

Bảo đảm tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;

Tiệm cận và đáp ứng các chuẩn mực quản trị theo thông lệ quốc tế, phù hợp với xu hướng phát triển của các doanh nghiệp đại chúng.

**Trong quá trình vận hành và hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty, TTC Hospitality tham chiếu và áp dụng các bộ nguyên tắc quản trị quan trọng, bao gồm:**

**a. Thông tư số 116/2020/TT-BTC hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng (2020), với các nội dung trọng tâm:**

- Bảo đảm cơ cấu quản trị hợp lý và hiệu quả;
- Nâng cao vai trò, trách nhiệm và hiệu quả hoạt động của Hội đồng Quản trị;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan;
- Đảm bảo sự đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Tăng cường tính công khai, minh bạch trong hoạt động quản trị và điều hành;
- Áp dụng Điều lệ mẫu Công ty;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Ủy ban trực thuộc;
- Quy định về kiểm toán đối với công ty đại chúng.





**b. Bộ nguyên tắc Quản trị Công ty theo thông lệ tốt nhất dành cho công ty đại chúng tại Việt Nam (2019), tập trung vào:**

- Trách nhiệm và vai trò giám sát của Hội đồng Quản trị;
- Thiết lập môi trường kiểm soát hiệu quả;
- Công bố thông tin minh bạch và kịp thời;
- Bảo đảm quyền của cổ đông;
- Tăng cường quan hệ hài hòa với các bên liên quan.

**c. Đồng thời, TTC Hospitality thực hiện quản trị Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn:**

- Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ;
- Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Thông tư 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP
- Nghị định số 05/2019/NĐ-CP về kiểm toán nội bộ
- Thông tư số 68/2024/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

**Việc áp dụng đồng bộ các nguyên tắc và chuẩn mực nêu trên giúp TTC Hospitality từng bước nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, tăng cường niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan, đồng thời tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển ổn định, minh bạch và bền vững trong dài hạn.**

# GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên HĐQT của Công ty CP Du lịch Thành Thành Công năm 2025:

| | | |
|---|---|---|
| **Bà Phan Thị Hồng Vân** | Việt Nam | Chủ tịch HĐQT |
| **Ông Nguyễn Quốc Việt** | Việt Nam | Thành viên HĐQT- Kiêm Tổng Giám đốc |
| **Bà Nguyễn Thùy Vân** | Việt Nam | Thành viên HĐQT độc lập |
| **Ông Vũ Viết Bản** | Việt Nam | Thành viên HĐQT không điều hành |
| **Ông Trần Mến** | Việt Nam | Thành viên HĐQT không điều hành |

## Thông tin về các thành viên HĐQT:

### Bà PHAN THỊ HỒNG VÂN

**Chủ tịch HĐQT**

Với nền tảng và năng lực tài chính, quản trị cùng tầm nhìn xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa, Bà Phan Thị Hồng Vân được tín nhiệm cho các vị trí Giám đốc Tài chính tại nhiều công ty lớn trước khi đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc vào năm 2020. Đến năm 2021, Bà chính thức giữ vị trí Chủ tịch HĐQT TTC Hospitality. Quyết liệt và giàu kinh nghiệm, Bà đã lãnh đạo Công ty vượt qua nhiều đợt sóng lớn trước những thách thức từ đại dịch Covid, biến động kinh tế và sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường.

Trong giai đoạn phục hồi và phát triển những năm gần đây, Bà tiếp tục định hướng TTC Hospitality tập trung củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu hoạt động vận hành trên toàn hệ thống. Đồng thời, Công ty từng bước mở rộng danh mục sản phẩm – dịch vụ, nâng cao chất lượng trải nghiệm khách hàng và gia tăng năng lực cạnh tranh, hướng đến mục tiêu phát triển ổn định, bền vững trong bối cảnh ngành du lịch ngày càng chuyển biến mạnh mẽ.

### Ông NGUYỄN QUỐC VIỆT

**Thành viên HĐQT- Kiêm Tổng Giám đốc**

Với nền tảng học vấn là Cử nhân Quản trị Kinh doanh cùng gần 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị, đầu tư và phát triển dự án tại các doanh nghiệp thuộc hệ sinh thái TTC, Ông Nguyễn Quốc Việt đã tích lũy kinh nghiệm đa ngành trong công tác điều hành, tái cấu trúc và phát triển hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn công tác tại TTC AgriS (2018 – 2019), Ông giữ vai trò quan trọng trong việc triển khai các dự án quy mô lớn và thúc đẩy hợp tác chiến lược với các đối tác quốc tế, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực quản trị doanh nghiệp.

Năm 2020, Ông tiếp tục tham gia điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại Nhà máy đường Biên Hòa – Phan Rang trong giai đoạn tái cấu trúc, đóng góp vào việc ổn định hoạt động và tối ưu hiệu quả vận hành trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.

Trên cương vị Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc TTC Hospitality, Ông Nguyễn Quốc Việt trực tiếp điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực du lịch – khách sạn – nghỉ dưỡng, tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ, chuẩn hóa công tác quản trị vận hành và tối ưu hiệu quả khai thác hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên toàn quốc. Dưới sự điều hành của Ông, Công ty từng bước củng cố nền tảng hoạt động, thích ứng linh hoạt với xu hướng phục hồi của ngành du lịch, đồng thời mở rộng cơ hội tăng trưởng và nâng cao vị thế thương hiệu TTC Hospitality trên thị trường.

### Bà NGUYỄN THÙY VÂN

**Thành viên HĐQT**

Bà Nguyễn Thùy Vân có hơn 10 năm kinh nghiệm trong công tác Kế toán – Tài chính – Đầu tư trong nhiều lĩnh vực khác nhau như sản xuất, chứng khoán, bán lẻ và kinh doanh khách sạn. Ngày 26/4/2022, Bà được bổ nhiệm giữ hai chức vụ quan trọng là Chủ tịch UBKT và đồng thời là TV HĐQT của Công ty CPDL Thành Thành Công. Bà đã phối kết hợp cùng HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, góp phần kiện toàn bộ máy, đưa hoạt động TTC Hospitality ngày càng vững mạnh.

Trong thời gian gần đây, Bà tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, tăng cường hiệu quả kiểm soát nội bộ, minh bạch tài chính và tuân thủ các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp. Với kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực tài chính – kiểm toán, Bà đã góp phần nâng cao chất lượng quản trị rủi ro, hỗ trợ Công ty vận hành an toàn, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển bền vững.

## Ông VŨ VIẾT BẢN

**Thành viên HĐQT**

Ông Vũ Viết Bản có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành hoạt động du lịch tại tỉnh Bình Thuận, đặc biệt trong lĩnh vực khai thác và vận hành các khu, điểm du lịch. Với sự am hiểu sâu sắc thị trường địa phương cùng kinh nghiệm thực tiễn trong quản lý điểm đến, Ông đã trực tiếp tham gia điều hành hoạt động tại Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú và Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận, góp phần ổn định hoạt động kinh doanh và nâng cao hiệu quả khai thác dịch vụ du lịch.

Trên cương vị Thành viên HĐQT TTC Hospitality, Ông tiếp tục đóng góp kinh nghiệm thực tiễn trong công tác quản trị, vận hành và phát triển sản phẩm du lịch gắn với đặc thù từng địa phương, hỗ trợ Công ty nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước củng cố sự hiện diện tại các thị trường du lịch trọng điểm.

## Ông TRẦN MẾN

**Thành viên HĐQT**

Ông Trần Mến có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp du lịch – dịch vụ tại khu vực Lâm Đồng. Với quá trình gắn bó lâu dài cùng hệ sinh thái TTC, Ông đã đảm nhiệm nhiều vị trí lãnh đạo quan trọng tại Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng, trực tiếp tham gia quản lý, phát triển dự án và vận hành các hoạt động du lịch trọng điểm tại địa phương.

Trong quá trình công tác, Ông đóng vai trò quan trọng trong việc ổn định hoạt động kinh doanh, nâng cao hiệu quả khai thác dịch vụ và từng bước phát triển hệ thống du lịch TTC tại Đà Lạt theo hướng chuyên nghiệp, bền vững. Với sự am hiểu sâu sắc thị trường du lịch địa phương cùng kinh nghiệm thực tiễn trong quản trị vận hành, Ông đã góp phần thúc đẩy hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị khai thác tại các đơn vị thành viên.

Trên cương vị Thành viên HĐQT TTC Hospitality, Ông Trần Mến tiếp tục đóng góp kinh nghiệm quản lý thực tiễn, hỗ trợ định hướng phát triển hoạt động kinh doanh gắn với đặc thù từng điểm đến, góp phần củng cố nền tảng vận hành và nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY
NĂM 2025

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2025

## I. HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

**Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ *(bao gồm cả các Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):***

### 1. Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội Dung |
|---|---|---|---|
| 1. | 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ | 17/04/2025 | **Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên:**<br><br>**a. Thông qua các báo cáo:**<br>• Báo cáo thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị năm 2024, định hướng hoạt động cho năm 2025;<br>• Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 của Ủy ban Kiểm toán;<br>• Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Điều hành.<br><br>**b. Thông qua các tờ trình:**<br>• Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024;<br>• Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024;<br>• Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025;<br>• Thù lao và chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị năm 2025;<br>• Kế hoạch kinh doanh năm 2025;<br>• Miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty nhiệm kỳ 2021 – 2025 và tiến hành bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2029;<br>• Sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty |
| 2. | 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ | 14/07/2025 | • Nghị quyết v/v thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu |
| 3. | 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ | 20/11/2025 | • Nghị quyết v/v tách Công ty TNHH Du lịch TTC để thành lập các Công ty TNHH mới |
| 4. | 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ | 20/11/2025 | • Nghị quyết v/v ủy quyền HĐQT chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2025 |

### 2. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông:

Từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 30/06/2025, ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Du lịch Thành Thành Công không ban hành Quyết định thuộc thẩm quyền.





## II. HOẠT ĐỘNG CỦA Hội đồng Quản trị NĂM 2025:

### 1. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị:

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Ngày bắt đầu hoặc không còn là thành viên HĐQT/ thành viên HĐQT độc lập | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
| 1. | Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch HĐQT | 27/04/2021 | |
| 2. | Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên HĐQT độc lập | 26/04/2022 | |
| 3. | Ông Nguyễn Quốc Việt | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc | 17/04/2025 | |
| 4. | Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT không điều hành | 17/04/2025 | |
| 5. | Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT không điều hành | 17/04/2025 | |
| 6. | Ông Nguyễn Lê Hùng | Phó Chủ tịch HĐQT | 21/08/2023 | 17/04/2025 |
| 7. | Bà Trần Thiện Thanh Thùy | Thành viên HĐQT không điều hành | 24/04/2024 | 17/04/2025 |
| 8. | Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên HĐQT không điều hành | 24/04/2024 | 17/04/2025 |

### 2. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị:

| STT | Thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Bà Phan Thị Hồng Vân | 41/41 | 100% | |
| 2. | Bà Nguyễn Thùy Vân | 41/41 | 100% | |
| 3. | Ông Nguyễn Quốc Việt | 31/31 | 100% | |
| 4. | Ông Vũ Viết Bản | 31/31 | 100% | |
| 5. | Ông Trần Mến | 31/31 | 100% | |
| 6. | Ông Nguyễn Lê Hùng | 10/10 | 100% | |
| 7. | Bà Trần Thiện Thanh Thùy | 10/10 | 100% | |
| 8. | Bà Huỳnh Thị Nga | 10/10 | 100% | |

### 3. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc:

Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Tổng Giám đốc (BTGĐ) được thực hiện theo Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT cũng như các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong các cuộc họp HĐQT năm 2025, BTGĐ đã có những báo cáo về các hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của mình, từ đó nhận được những ý kiến phê duyệt hay chỉ đạo mang tính chất định hướng của HĐQT nhằm điều hành các hoạt động của Công ty theo đúng chiến lược phát triển. Có thể kể đến các hoạt động giám sát, chỉ đạo của HĐQT và việc thực hiện của BTGĐ trong năm 2025 sau đây:

- Tổ chức ĐHĐCĐ công ty.
- Tái cơ cấu mô hình tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Phát triển các sản phẩm mới.
- Đưa ra các chỉ đạo kịp thời về kiểm soát chi phí hoạt động.
- Ban hành các văn bản lập quy liên quan đến tổ chức và hoạt động của Công ty: Phân công lĩnh vực phụ trách của các thành viên HĐQT, Quy chế tổ chức và hoạt động Công ty.

## 4. Hoạt động của các ủy ban/tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:

Công ty hiện có 03 (ba) ủy ban/tiểu ban trực thuộc HĐQT, cụ thể bao gồm

### Ủy ban Kiểm toán:

- Giám sát tính trung thực báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty;
- Rà soát hệ thống Kiểm soát nội bộ và công tác quản lý rủi ro;
- Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Giám sát hoạt động Phòng Kiểm toán nội bộ của Công ty;
- Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt;
- Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán;
- Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty.

### Tiểu ban Nhân sự, thù lao và khen thưởng:

- Đề xuất ý kiến, lập danh sách đề cử, ứng cử, bổ nhiệm, bãi nhiệm đối với thành viên HĐQT, thành viên BTGĐ;
- Chú trọng nâng cao quản trị công ty;
- Cập nhật chính sách lương thưởng, chế độ đãi ngộ đối với thành viên HĐQT, thành viên BTGĐ.

### Tiểu ban Chiến lược:

- Giám sát các mục tiêu chiến lược, thực hiện các dự án chiến lược phát triển bền vững phù hợp với giai đoạn mới.

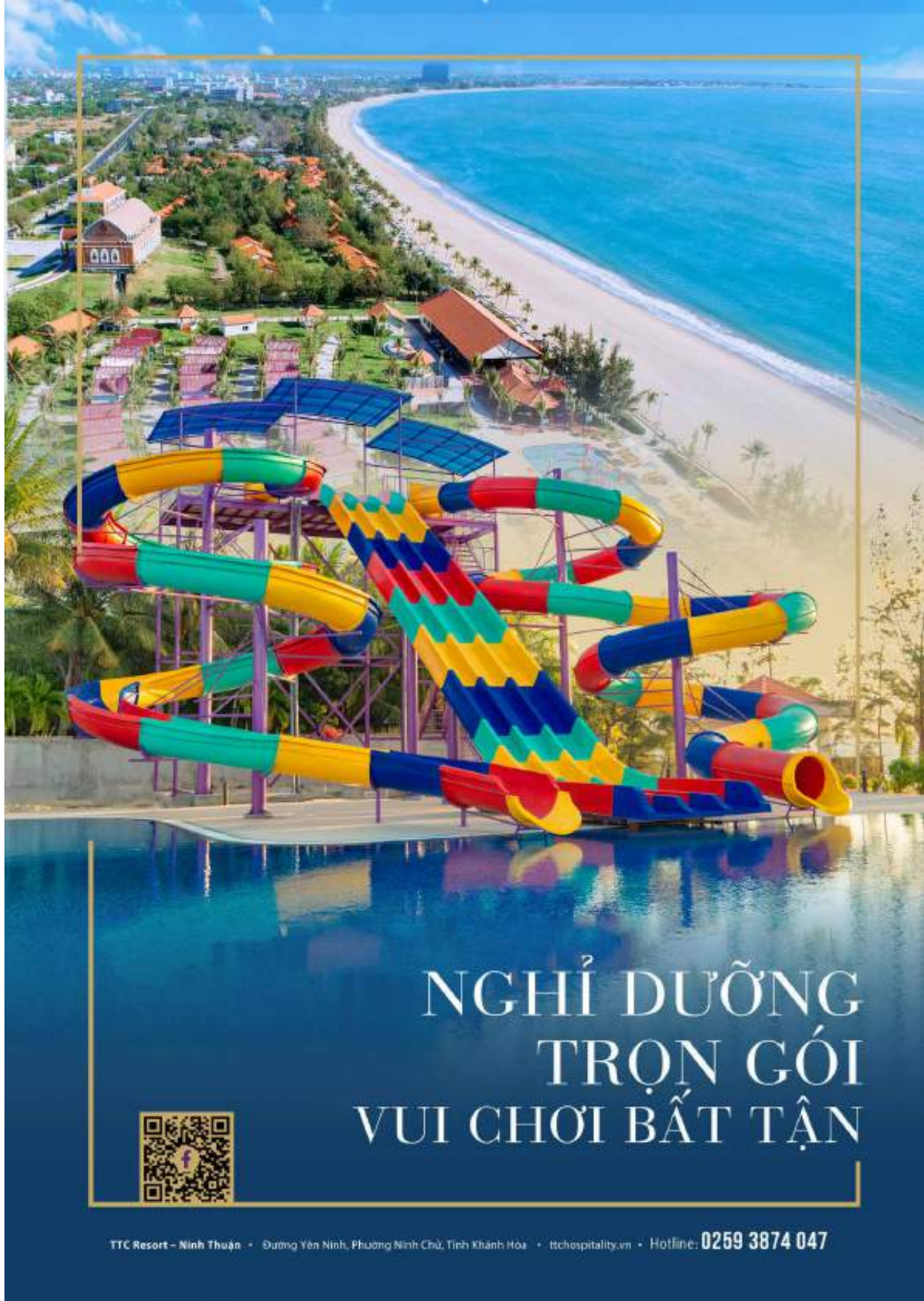
## 5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm):

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 01/2025/NQ-HĐQT | 08/01/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | 100% |
| 2. | 02/2025/NQ-HĐQT | 13/01/2025 | BBH v/v Chấp thuận chủ trương vay nước ngoài của Công ty TNHH Du lịch TTC | 100% |
| 3. | 03/2025/NQ-HĐQT | 13/01/2025 | BBH v/v Chấp thuận khoản vay nước ngoài trung hạn của Công ty TNHH Du lịch TTC | 100% |
| 4. | 03A/2025/NQ-HĐQT | 13/01/2025 | Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | 100% |
| 5. | 04/2025/NQ-HĐQT | 24/01/2025 | Nghị quyết v/v Chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với bên liên quan | 100% |
| 6. | 04A/2025/NQ-HĐQT | 11/02/2025 | Nghị quyết v/v Thành lập Chi nhánh Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC – TTC Travel Cần Thơ | 100% |
| 7. | 05/2025/NQ-HĐQT | 26/02/2025 | Nghị quyết v/v Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 | 100% |
| 8. | 06/2025/NQ-HĐQT | 06/03/2025 | Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh | 100% |
| 9. | 07/2025/NQ-HĐQT | 07/04/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 100% |
| 10. | 07A/2025/NQ-HĐQT | 11/04/2025 | Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 100% |
| 11. | 08/2025/NQ-HĐQT | 17/04/2025 | Nghị quyết v/v Phân công nhiệm vụ Thành viên Hội đồng Quản trị | 100% |
| 12. | 09/2025/NQ-HĐQT | 22/04/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | 100% |
| 13. | 09A/2025/NQ-HĐQT | 27/05/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | 100% |
| 14. | 10/2025/NQ-HĐQT | 06/06/2025 | Nghị quyết v/v Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản về việc tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công | 100% |
| 15. | 11/2025/NQ-HĐQT | 16/06/2025 | Nghị quyết v/v Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc | 100% |
| 16. | 11A/2025/NQ-HĐQT | 17/06/2025 | Nghị quyết v/v Chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh | 100% |
| 17. | 12/2025/NQ-HĐQT | 19/06/2025 | Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | 100% |
| 18. | 13/2025/NQ-HĐQT | 25/06/2025 | Nghị quyết v/v Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông cải tạo và nâng cấp Khách sạn TTC Hotel Cần Thơ | 100% |
| 19. | 14/2025/NQ-HĐQT | 25/06/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ hành Quốc Tế TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 100% |
| 20. | 15/2025/NQ-HĐQT | 01/07/2025 | Nghị quyết v/v vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định | 100% |
| 21. | 16/2025/NQ-HĐQT | 08/08/2025 | Nghị quyết v/ Hoán đổi tài sản bảo đảm đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông | 100% |

## 5. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị (Báo cáo năm):

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|---|---|---|---|---|
| 22. | 17/2025/NQ-HĐQT | 20/08/2025 | Nghị quyết v/v tách Công ty con là TNHH Du lịch TTC để thành lập 2 Công ty mới dự kiến là: Công ty TNHH Giặt Ủi Bình Thuận và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận | 100% |
| 23. | 17A/2025/NQ-HĐQT | 26/08/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng dùng tài sản để bảo lãnh cho Công ty TNHH MTV Tư Vấn Cenc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 100% |
| 24. | 18/2025/NQ-HĐQT | 08/09/2025 | Nghị quyết v/v Giải thể Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế | 100% |
| 25. | 18A/2025/NQ-HĐQT | 15/09/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC mở thư bảo lãnh cho Coteccons | 100% |
| 26. | 19/2025/NQ-HĐQT | 17/09/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk | 100% |
| 27 | 20/2025/NQ-HĐQT | 30/09/2025 | Nghị quyết v/v Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc | 100% |
| 28. | 21/2025/NQ-HĐQT | 30/09/2025 | Nghị quyết v/v Phân phối lợi nhuận tại Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế | 100% |
| 29 | 22/2025/NQ-HĐQT | 08/10/2025 | Nghị quyết v/v Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản | 100% |
| 30 | 23/2025/NQ-HĐQT | 09/10/2025 | Nghị quyết v/v Tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc | 100% |
| 31 | 24/2025/NQ-HĐQT | 24/10/2025 | Nghị quyết v/v Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc | 100% |
| 32 | 25/2025/NQ-HĐQT | 31/10/2025 | Nghị quyết v/v Công ty TNHH Du Lịch TTC mượn tài sản ngân hàng BIDV Bình Thuận | 100% |
| 33 | 25A/2025/NQ-HĐQT | 01/11/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 100% |
| 34 | 26/2025/NQ-HĐQT | 06/11/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk | 100% |
| 35 | 27/2025/NQ-HĐQT | 24/11/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty TNHH Du Lịch TTC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận | 100% |
| 36 | 28/2025/NQ-HĐQT | 15/12/2025 | Nghị quyết v/v Bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 100% |
| 37 | 29/2025/NQ-HĐQT | 16/12/2025 | Nghị quyết v/v Bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi | 100% |
| 38 | 30/2025/NQ-HĐQT | 22/12/2025 | Nghị quyết v/v Phân phối lợi nhuận còn lại và thu hồi phần vốn góp tại Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế | 100% |
| 39 | 31/2025/NQ-HĐQT | 24/12/2025 | Nghị quyết v/v chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công tại Công ty TNHH Giặt Ủi Bình Thuận và Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận | 100% |
| 40 | 32/2025/NQ-HĐQT | 25/12/2025 | Nghị quyết v/v Thanh lý hợp đồng kiểm toán và lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 | 100% |
| 41 | 33/2025/NQ-HĐQT | 26/12/2025 | Nghị quyết v/v Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam | 100% |





# III. ỦY BAN KIỂM TOÁN (BÁO CÁO NĂM):

## 1. Thông tin về Ủy ban Kiểm toán

| STT | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | Chức vụ | Ngày bắt đầu là thành viên Ủy ban Kiểm toán | Trình độ |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên HĐQT Độc lập<br>Chủ tịch UBKT | 26/04/2022 | Đại học |
| 2. | Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT<br>Thành viên UBKT | 26/04/2022 | Đại học |
| 3. | Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT<br>Thành viên UBKT | 24/04/2024 | Đại học |

## 2. Cuộc họp của Ủy ban Kiểm toán:

| STT | Thành viên Ủy ban Kiểm toán | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết | Lý do không tham dự họp |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Bà Nguyễn Thùy Vân | 2/2 | 100% | 100% | |
| 2. | Ông Vũ Viết Bản | 2/2 | 100% | 100% | |
| 3. | Ông Trần Mến | 2/2 | 100% | 100% | |

## 3. Hoạt động giám sát của Ủy ban Kiểm toán đối với Ban Tổng Giám đốc:

- Kiểm tra định kỳ và bất thường tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cẩn trọng trong hoạt động quản lý và điều hành của BTGĐ Công ty.
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty hoặc từng vấn đề cụ thể khác bất cứ khi nào nếu xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông/nhóm cổ đông theo quy định của Điều lệ Công ty.
- Giám sát báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, báo cáo tài chính hàng quý, hàng năm của Công ty.
- Giám sát việc thiết lập và vận hành một cách hiệu quả hoạt động của hệ thống quản lý rủi ro toàn Công ty. Hỗ trợ các phòng ban trong Công ty nhận biết, đánh giá và triển khai các phương pháp quản lý rủi ro cũng như kiểm soát nhằm xử lý các rủi ro.
- Theo dõi tính hiệu quả các hoạt động, biện pháp hoặc chương trình phòng chống gian lận, các hành vi vi phạm Nội quy, Quy chế, Điều lệ Công ty, đạo đức nghề nghiệp hoặc vi phạm pháp luật. Xem xét kết quả báo cáo định kỳ/đột xuất về điều tra vi phạm, gian lận do BTGĐ tiến hành; theo dõi hành động khắc phục sau kết luận điều tra.
- Được nhận Báo cáo của TGĐ trình HĐQT hoặc các tài liệu khác do Công ty phát hành cùng thời điểm và theo phương thức như đối với thành viên HĐQT để phục vụ hoạt động của UBKT.
- Được quyền yêu cầu các thành viên HĐQT, BTGĐ, cán bộ quản lý cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Đề xuất lựa chọn Tổ chức kiểm toán độc lập và mọi vấn đề có liên quan để HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt.

## 4. Sự phối hợp hoạt động giữa Ủy ban Kiểm toán đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác:

- Có thể trình các báo cáo sau lên ĐHĐCĐ: thẩm định báo cáo tài chính, báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản hàng năm và báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, BTGĐ và Cán bộ quản lý về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu giữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính; hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty.
- Quản lý hoạt động kiểm toán nội bộ (KTNB) bao gồm: Kế hoạch KTNB; Phương pháp kiểm toán; Chất lượng và hiệu quả kiểm toán. Xem xét các báo cáo của KTNB trong đó chú trọng đến các khuyến nghị và kế hoạch thực hiện liên quan.
- Đưa ra những khuyến nghị mang tính độc lập đến HĐQT về tính hiệu quả của hoạt động quản lý, đồng thời đề xuất các biện pháp bổ sung, sửa đổi, cải tiến phù hợp đối với cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Tham mưu HĐQT đối với các báo cáo, kết luận và kiến nghị trình ĐHĐCĐ.

## 5. Sự phối hợp hoạt động giữa các thành viên Ủy ban kiểm toán:

**Giữa Chủ tịch UBKT và các thành viên UBKT có sự phối hợp hoạt động:**

- Chủ tịch UBKT lập chương trình hành động của UBKT theo định kỳ hàng quý, hàng năm; quyết định kiểm tra (định kỳ hay đột xuất) tùy theo tình hình hoạt động của Công ty hoặc khi có đề nghị của ĐHĐCĐ hoặc HĐQT hoặc yêu cầu của cổ đông/nhóm cổ đông theo quy định tại Điều lệ Công ty; tổ chức họp UBKT và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên.
- Các thành viên UBKT thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong khuôn khổ Điều lệ và Quy chế Công ty cũng như theo sự phân công của Chủ tịch UBKT. Đồng thời báo cáo và đề xuất phương hướng hoạt động nhằm tối ưu hóa hoạt động của UBKT.

# IV. BAN ĐIỀU HÀNH

| STT | Thành viên Ban điều hành | Chức vụ | Ngày sinh | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Ông Nguyễn Quốc Việt | Tổng Giám đốc | 27/03/1977 | Quản trị kinh doanh | Bổ nhiệm: 10/10/2024 |
| 2. | Ông Lê Đức Trí | Phó Tổng Giám đốc | 07/09/1992 | Quản trị kinh doanh | Bổ nhiệm: 10/10/2024<br>Miễn nhiệm: 30/09/2025 |
| 3. | Ông Nguyễn Văn Học | Phó Tổng Giám đốc | 08/08/1976 | Quản trị kinh doanh | Bổ nhiệm: 16/06/2025<br>Miễn nhiệm: 26/10/2025 |
| 4. | Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo | Giám đốc Tài chính | 18/06/1982 | Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng | Bổ nhiệm: 30/09/2022 |

# V. KẾ TOÁN TRƯỞNG

| STT | Thành viên Ban điều hành | Chức vụ | Ngày sinh | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Bùi Tấn Khải | Kế toán trưởng | 03/02/1982 | Kế toán | Bổ nhiệm: 07/03/2022 |

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

# ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2030

TTC Hospitality hướng đến mục tiêu trở thành chuỗi du lịch xanh mang tính hệ thống, kiến tạo những trải nghiệm đặc sắc và bền vững cho du khách trong và ngoài nước. Tầm nhìn đến năm 2030 không chỉ dừng lại ở quy mô hay số lượng điểm đến, mà là xây dựng một thương hiệu có nền tảng quản trị hiện đại, vận hành chuẩn hóa và năng lực cạnh tranh dài hạn, phù hợp với các tiêu chuẩn quốc tế về minh bạch và phát triển bền vững.

Năm 2026 được xác định là năm củng cố nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng mới. Trọng tâm không còn là mở rộng đơn thuần, mà là nâng cao chất lượng tăng trưởng, chuẩn hóa hệ thống và gia tăng giá trị thương hiệu.

HĐQT kiên định định hướng phát triển dựa trên nguyên tắc quản trị minh bạch và bền vững. Việc triển khai các chuẩn mực ESG, từng bước tiếp cận các thông lệ quốc tế và nâng cao chất lượng báo cáo tài chính không chỉ nhằm đáp ứng yêu cầu tuân thủ, mà còn tạo dựng niềm tin với cổ đông, đối tác và nhà đầu tư. Một hệ thống quản trị vững chắc sẽ là nền móng cho mọi chiến lược kinh doanh dài hạn.

Song song đó, Công ty tiếp tục củng cố cơ chế kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo hướng chủ động phòng ngừa, tăng cường tính độc lập và hiệu quả giám sát. HĐQT xem đây là "hàng rào bảo vệ" cho sự phát triển bền vững, đảm bảo mọi hoạt động tăng trưởng đều được đặt trên nền tảng an toàn và minh bạch.

Trên nền tảng quản trị đó, chiến lược kinh doanh năm 2026 được định hình theo hướng tăng trưởng có chọn lọc và tối ưu giá trị. TTC Hospitality tập trung khai thác hiệu quả tài sản hiện hữu, nâng cao chất lượng sản phẩm và cơ cấu nguồn khách hợp lý nhằm cải thiện biên lợi nhuận và hiệu quả tài chính. Các mô hình kinh doanh được định hướng phát triển theo chiều sâu, gắn kết chặt chẽ giữa lưu trú, vui chơi, ẩm thực và hội nghị để hình thành hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ, gia tăng giá trị trên mỗi khách hàng.

Chất lượng dịch vụ được xem là trụ cột xuyên suốt trong toàn bộ chiến lược. TTC Hospitality định hướng lấy khách hàng làm trung tâm, chuẩn hóa toàn bộ hành trình trải nghiệm và từng bước cá nhân hóa dịch vụ theo từng phân khúc. Mỗi điểm đến không chỉ là nơi cung cấp dịch vụ, mà là không gian tạo ra cảm xúc và ký ức đáng nhớ, góp phần củng cố vị thế thương hiệu trên thị trường.

Để thực thi hiệu quả các định hướng trên, HĐQT xác định con người là yếu tố quyết định. Năm 2026, Công ty tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn và hiệu quả, xây dựng cơ chế đánh giá – đãi ngộ gắn với hiệu suất, đồng thời chuẩn hóa công tác đào tạo và phát triển đội ngũ kế thừa. Việc đầu tư cho nguồn nhân lực không chỉ nhằm nâng cao năng lực vận hành, mà còn tạo dựng một nền văn hóa chuyên nghiệp, trách nhiệm và đổi mới trong toàn hệ thống.

Bước vào giai đoạn 2026–2030, TTC Hospitality định vị mình là một doanh nghiệp du lịch phát triển dựa trên ba nền tảng cốt lõi: quản trị chuẩn mực – dịch vụ chất lượng – đội ngũ vững mạnh. Với định hướng đó, HĐQT tin tưởng Công ty sẽ từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng giá trị thương hiệu và tạo dựng sự phát triển ổn định, bền vững cho cổ đông và các bên liên quan.





# Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán

## I. GIỚI THIỆU ỦY BAN KIỂM TOÁN ("UBKT")

Ủy ban Kiểm toán là cơ quan chuyên trách thuộc Hội đồng Quản trị ("HĐQT") Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động do HĐQT ban hành.

Với vai trò là cơ quan giám sát độc lập, UBKT thực hiện chức năng xem xét và đánh giá tính đầy đủ, hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ; giám sát công tác lập và trình bày báo cáo tài chính; theo dõi việc tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ; đồng thời tham vấn cho HĐQT trong các vấn đề liên quan đến quản trị rủi ro, minh bạch thông tin và kiểm soát xung đột lợi ích.

**Trong năm 2025, UBKT duy trì 03 thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là thành viên HĐQT độc lập và hai thành viên còn lại là thành viên HĐQT không điều hành. Cơ cấu này bảo đảm tính độc lập và khách quan trong hoạt động giám sát, phù hợp với quy định của pháp luật về chứng khoán và các nguyên tắc quản trị công ty áp dụng đối với doanh nghiệp niêm yết.**

**Các thành viên UBKT trong năm 2024 gồm có:**

| Họ và tên | Chức danh HĐQT | Chức danh Ủy ban Kiểm toán | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm | Quyền và nghĩa vụ |
|---|---|---|---|---|---|
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên HĐQT độc lập | Chủ tịch UBKT | 26/04/2022 | | • Xây dựng chương trình hành động của UBKT, phê duyệt kế hoạch hoạt động của phòng KTNB;<br>• Phân công, chỉ đạo các thành viên UBKT thực hiện các quyền và nhiệm vụ của UBKT;<br>• Giám sát, chỉ đạo Phòng KTNB triển khai thực hiện các công việc theo chức năng và nhiệm vụ. |
| Bà Trần Thiện Thanh Thùy | Thành viên HĐQT không điều hành | Thành viên | 24/04/2024 | 17/04/2025 | • Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch UBKT phân công;<br>• Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác đã được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT. |
| Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên HĐQT không điều hành | Thành viên | 24/04/2024 | 17/04/2025 | |
| Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT không điều hành | Thành viên | 17/04/2025 | | |
| Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT không điều hành | Thành viên | 17/04/2025 | | |

Các thành viên UBKT có nền tảng chuyên môn sâu trong lĩnh vực tài chính, kế toán, kiểm toán, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro; đồng thời am hiểu các chuẩn mực và thông lệ quốc tế về kiểm toán nội bộ và quản trị doanh nghiệp. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm thực tiễn và hiểu biết chuyên môn giúp UBKT có khả năng đánh giá độc lập, nhận diện các vấn đề trọng yếu và đưa ra các khuyến nghị có tính hệ thống, không chỉ tập trung vào tuân thủ mà còn hướng đến nâng cao hiệu quả vận hành và chất lượng quản trị. Đây là nền tảng quan trọng để UBKT hỗ trợ HĐQT trong việc bảo vệ lợi ích dài hạn của Công ty, Cổ đông và các Bên liên quan.

# II. HOẠT ĐỘNG TRỌNG TÂM CỦA UBKT TRONG NIÊN ĐỘ 2025

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận sự tăng trưởng của ngành du lịch và dịch vụ trong nước và quốc tế sau giai đoạn phục hồi mạnh mẽ của năm 2024. Nhu cầu du lịch nội địa duy trì ở mức cao; lượng khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục cải thiện; các phân khúc nghỉ dưỡng, hội nghị – sự kiện, vui chơi giải trí và du lịch trải nghiệm ghi nhận xu hướng tăng trưởng tích cực. Thị trường từng bước chuyển dịch sang giai đoạn cạnh tranh dựa trên chất lượng dịch vụ, trải nghiệm khách hàng và giá trị thương hiệu.

Dù có những tín hiệu khả quan, ngành du lịch vẫn chịu tác động từ nhiều yếu tố bất định như biến động kinh tế vĩ mô, áp lực lãi suất và tỷ giá, thay đổi hành vi tiêu dùng, sự gia tăng cạnh tranh trên các nền tảng đặt dịch vụ trực tuyến cũng như các rủi ro liên quan đến biến đổi khí hậu. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến chi phí vận hành, hiệu quả khai thác tài sản, dòng tiền và mức độ ổn định của hoạt động kinh doanh. Trước bối cảnh đó, Công ty tiếp tục chủ động thích ứng với diễn biến thị trường, tăng cường tối ưu hóa vận hành, kiểm soát chi phí, nâng cao chất lượng dịch vụ và củng cố nền tảng quản trị nhằm bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững.

Với nền tảng các định hướng và giải pháp điều hành nêu trên, trong năm 2025 UBKT tiếp tục phát huy vai trò là cơ quan giám sát độc lập của HĐQT, tập trung theo dõi, đánh giá mức độ hiệu quả và tính tuân thủ trong quá trình triển khai. Hoạt động của UBKT được triển khai theo định hướng rủi ro, cùng với phương pháp tiếp cận trên mức độ trọng yếu và tác động đến hoạt động kinh doanh, tập trung vào việc đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, giám sát công tác lập và công bố báo cáo tài chính, theo dõi việc thực hiện các kiến nghị kiểm toán, cũng như rà soát các giao dịch với bên liên quan.

Bên cạnh chức năng giám sát, UBKT chủ động thực hiện vai trò tham vấn thông qua việc trao đổi thường xuyên với Ban Điều hành và Kiểm toán độc lập; xem xét các vấn đề trọng yếu phát sinh; đưa ra khuyến nghị nhằm hoàn thiện quy trình, tăng cường minh bạch, nâng cao hiệu quả kiểm soát và củng cố nền tảng quản trị. Các nhiệm vụ được HĐQT giao trong năm đã được triển khai đầy đủ theo kế hoạch, góp phần nâng cao chất lượng điều hành và bảo vệ lợi ích của cổ đông.

**Năm 2025, UBKT đã triển khai đầy đủ các hoạt động trọng tâm căn cứ theo nhiệm vụ được quy định trong Quy chế tổ chức và hoạt động của UBKT, cụ thể:**

| CÔNG VIỆC | THỰC HIỆN | KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC |
|---|---|---|
| Tổ chức rà soát, đảm bảo tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính (BCTC) và công bố thông tin (CBTT). | • Tổ chức soát xét, thẩm định BCTC Quý, Bán niên và Toàn niên trước khi trình HĐQT phê duyệt.<br>• Rà soát việc áp dụng chính sách kế toán, các ước tính kế toán và các khoản mục trọng yếu.<br>• Giám sát công tác CBTT đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về chứng khoán | • BCTC được lập và trình bày trung thực, hợp lý trên cơ sở tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành;<br>• Chính sách kế toán áp dụng nhất quán, thuyết minh đầy đủ các thông tin trọng yếu trên BCTC.<br>• Thông tin, số liệu minh bạch trước khi thực hiện công bố thông tin đến các Cổ đông, Nhà đầu tư, Khách hàng và Đối tác; không có vi phạm về CBTT. |
| Tổ chức rà soát, đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và công tác quản lý rủi ro. | • Tổ chức rà soát, tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống văn bản lập quy của Công ty.<br>• Đánh giá tính tuân thủ, hiệu quả trong công tác thực thi hệ thống kiểm soát nội bộ.<br>• Tham mưu, đề xuất cải thiện các chốt kiểm soát đảm bảo hoạt động vận hành ổn định, hiệu quả, ngăn ngừa và giảm thiểu rủi ro.<br>• Khuyến nghị việc thực thi các biện pháp ngăn ngừa rủi ro trong công tác vận hành theo diễn biến của các yếu tố vĩ mô và vi mô. | • Tính tuân thủ trong các tác nghiệp được thực thi tốt, cán bộ nhân viên tham gia tác nghiệp hàng ngày hiểu được trách nhiệm quản trị rủi ro, tăng cường các kiểm soát để nhận diện và phòng tránh rủi ro, đặc biệt là rủi ro gian lận qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.<br>• Hệ thống kiểm soát nội bộ ngày càng được hoàn thiện và phù hợp với thực tế vận hành, đảm bảo hiệu quả và hiệu lực của hệ thống Kiểm soát nội bộ và qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị công ty.<br>• Các rủi ro liên quan đến các yếu tố vĩ mô và vi mô được xem xét, đánh giá cẩn trọng và đưa ra các giải pháp giám sát, xử lý, phòng ngừa kịp thời, hiệu quả. |
| Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông. | • Thường xuyên rà soát, tham mưu về thực hiện theo đúng thẩm quyền, công bố thông tin đầy đủ đối với giao dịch các Bên liên quan.<br>• Đánh giá, rà soát trình bày và đảm bảo công bố thông tin đầy đủ giao dịch với các Bên liên quan. | • Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch Bên liên quan.<br>• Đảm bảo tính công bằng, đúng thẩm quyền trong các giao dịch, không có bất kỳ sự xung đột lợi ích và/hoặc sự thiên vị cho các Bên liên quan. |





| CÔNG VIỆC | THỰC HIỆN | KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC |
|---|---|---|
| Giám sát hoạt động của phòng KTNB Công ty. | • Tổ chức thường xuyên các cuộc họp định kỳ/đột xuất với Trưởng phòng KTNB.<br>• Nhận báo cáo định kỳ hàng tuần/tháng/quý và đột xuất từ phòng KTNB.<br>• Đối chiếu hoạt động thực tế với kế hoạch hoạt động của phòng KTNB đã được phê duyệt hàng năm.<br>• Điều phối, phân bổ nguồn lực hỗ trợ cho các hoạt động Kiểm tra chuyên đề, thanh tra,.. của phòng KTNB<br>• Tổ chức các nội dung đào tạo chuyên môn, cập nhật kiến thức, đánh giá năng lực của các kiểm toán viên nội bộ. | • Các hoạt động vận hành phòng KTNB được cập nhật, báo cáo đầy đủ, kịp thời cho UBKT.<br>• Các thông tin ghi nhận liên quan đến kết quả kiểm tra, giám sát và các sự vụ trọng yếu phát sinh đều được báo cáo/gửi về kịp thời và đầy đủ cho UBKT.<br>• Nguồn lực kiểm toán nội bộ luôn được cân đối, tính toán để đảm bảo hiệu quả công việc với chi phí tối ưu nhất.<br>• Công tác KTNB được thực hiện bởi các Kiểm toán viên có năng lực và đạo đức nghề nghiệp. |
| Tư vấn lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt. | • Tham mưu, tư vấn lựa chọn Công ty kiểm toán với các tiêu chuẩn về trình độ, năng lực, tính độc lập, tuân thủ chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp.<br>• Rà soát các điều khoản trong dự thảo hợp đồng kiểm toán. | • Chất lượng dịch vụ kiểm toán báo cáo tài chính đạt yêu cầu.<br>• Hợp đồng cung cấp dịch vụ được soạn thảo đầy đủ và rõ ràng.<br>• Đã trình ĐHĐCĐ thông qua trong kỳ đại hội 2025. |
| Theo dõi và đánh giá tính độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán. | • Giám sát chất lượng kiểm toán độc lập, trao đổi với Công ty kiểm toán độc lập về kết quả thực hiện kiểm toán, soát xét BCTC. | • Công tác kiểm toán BCTC đã triển khai đạt tính độc lập, khách quan |
| Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của Công ty. | • Giám sát các hoạt động của HĐQT theo Nghị quyết ĐHĐCĐ; hoạt động của Ban TGĐ triển khai kế hoạch, hành động theo Nghị quyết HĐQT.<br>• Giám sát tính tuân thủ hoạt động Công ty theo đúng Điều lệ, Pháp luật hiện hành, quy định nội bộ.<br>• Tham mưu, tư vấn, giám sát cải thiện hoạt động Quản trị công ty theo thông lệ tốt nhất được khuyến nghị trong bộ Nguyên tắc Quản trị công ty. | • Nắm bắt thông tin kịp thời cũng như đã có ý kiến, trao đổi đối các vấn đề thời sự, những thay đổi trong chính sách pháp luật, sự thay đổi/tác động của các yếu tố vĩ mô gây nên rủi ro tiềm ẩn cho Công ty.<br>• Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT đã được triển khai đúng và đầy đủ.<br>• Hoạt động của Công ty được tuân thủ theo quy định pháp luật, quy định nội bộ.<br>• Tăng cường cam kết về Quản trị công ty thông qua cam kết, ứng xử của HĐQT trong công tác quản trị.<br>• Gia tăng hiệu quả hoạt động HĐQT thông qua việc phân công công việc theo năng lực, kinh nghiệm chuyên môn và đẩy mạnh trách nhiệm của từng Thành viên theo các hoạt động đã được phân công. |
| Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến HĐQT khi phát hiện thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty. | • Giám sát việc thực hiện theo chức năng nhiệm vụ đã được phân công của các thành viên HĐQT.<br>• Giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc. | • Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành. |

# III. KẾ HOẠCH TRỌNG ĐIỂM CHO HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NIÊN ĐỘ 2026

Bước sang niên độ 2026, trong bối cảnh môi trường kinh doanh tiếp tục biến động và yêu cầu về minh bạch, quản trị ngày càng cao, UBKT xác định trọng tâm hoạt động theo hướng nâng cao chiều sâu giám sát, tăng cường vai trò tư vấn và củng cố văn hóa tuân thủ trong toàn hệ thống. Ủy ban kiểm toán sẽ tiếp tục hoàn thiện phương pháp tiếp cận dựa trên rủi ro, nâng cao hiệu quả phối hợp với các bộ phận chức năng và bảo đảm tính độc lập trong thực thi nhiệm vụ.

## Hoạt động Kiểm toán nội bộ

- Giám sát hoạt động của Kiểm toán nội bộ, bảo đảm tính độc lập, khách quan và phù hợp với mục tiêu gia tăng giá trị cho Công ty.
- Đánh giá định kỳ chất lượng, hiệu quả các cuộc kiểm toán; theo dõi việc tuân thủ chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và chuẩn mực chuyên môn.
- Rà soát năng lực đội ngũ, khuyến khích đào tạo và cập nhật kiến thức nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của hoạt động kiểm toán nội bộ.
- Tăng tính linh hoạt trong kế hoạch kiểm toán, chủ động điều chỉnh phạm vi và mức độ ưu tiên theo diễn biến thực tế.

## Kiểm soát nội bộ và Quản trị rủi ro

- Giám sát tính đầy đủ và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, bảo đảm các quy trình trọng yếu được vận hành nhất quán và phù hợp với mô hình hoạt động.
- Tham vấn HĐQT và Ban Điều hành về các điểm còn hạn chế hoặc rủi ro tiềm ẩn trong hệ thống kiểm soát, đề xuất giải pháp hoàn thiện nhằm giảm thiểu rủi ro và nâng cao hiệu quả quản trị.
- Theo dõi việc triển khai công tác quản trị rủi ro, đánh giá mức độ nhận diện, ứng phó và giám sát rủi ro tại các đơn vị.

## Báo cáo tài chính và Công bố thông tin

- Giám sát quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính bảo đảm trung thực, hợp lý, đúng thời hạn và tuân thủ các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.
- Theo dõi việc công bố thông tin và lập báo cáo thường niên, bảo đảm đầy đủ, kịp thời và phù hợp với quy định pháp luật.
- Duy trì trao đổi hiệu quả với Kiểm toán độc lập; giám sát chất lượng kiểm toán và kịp thời xem xét các vấn đề trọng yếu phát sinh.





## Quản trị doanh nghiệp

- Hỗ trợ HĐQT trong việc rà soát và bảo đảm các hoạt động quản trị phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tham vấn HĐQT về việc áp dụng các nguyên tắc quản trị theo thông lệ tốt, hướng tới nâng cao tính minh bạch và hiệu quả hoạt động.
- Góp phần củng cố văn hóa tuân thủ và trách nhiệm giải trình trong toàn hệ thống.

## Giám sát giao dịch các Bên liên quan

- Thực hiện rà soát định kỳ các giao dịch với bên liên quan, bảo đảm tuân thủ quy định và đúng thẩm quyền phê duyệt.
- Đánh giá tính minh bạch, cơ sở giá thị trường và nguy cơ xung đột lợi ích của các giao dịch; kiến nghị biện pháp xử lý khi cần thiết.

## Mối quan hệ với Ban Tổng Giám đốc

- Duy trì kênh trao đổi thông suốt với Ban Tổng Giám đốc thông qua các cuộc họp định kỳ, chuyên đề và các hình thức liên lạc phù hợp.
- Tăng cường phối hợp nhằm nâng cao nhận thức của đội ngũ quản lý về quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ.
- Khuyến nghị cập nhật và đào tạo thường xuyên về đạo đức nghề nghiệp, đạo đức kinh doanh và các quy định nội bộ của Công ty.

# BÁO CÁO
# QUẢN TRỊ RỦI RO DOANH NGHIỆP

# I. QUẢN TRỊ RỦI RO TẠI CÔNG TY

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh toàn cầu ngày càng phức tạp và nhiều biến động khó lường, yêu cầu nâng cao chất lượng quản trị công ty trở thành một xu thế tất yếu. Các thông lệ và chuẩn mực quản trị tiên tiến trên thế giới như Bộ nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN (ASEAN Corporate Governance Scorecard) và Nguyên tắc quản trị công ty của OECD đều khẳng định rằng một hệ thống quản trị hiệu quả phải bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm giải trình, cơ chế kiểm soát nội bộ chặt chẽ và giám sát độc lập. Trong cấu trúc đó, quản trị rủi ro giữ vai trò nền tảng, là bộ phận không thể tách rời của quản trị công ty hiện đại, góp phần bảo đảm doanh nghiệp được vận hành một cách thận trọng, có kiểm soát và hướng đến phát triển bền vững.

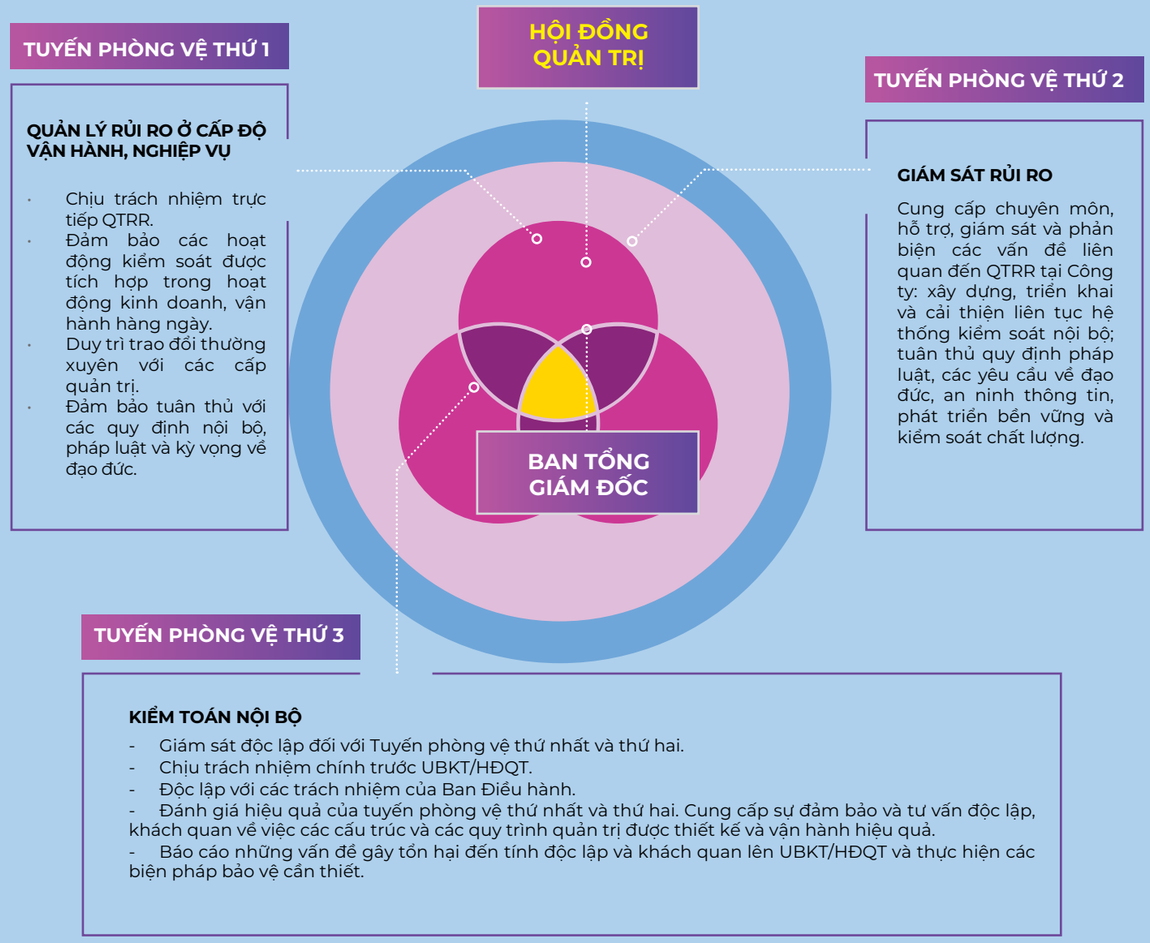
Quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM – Enterprise Risk Management) là cách tiếp cận toàn diện và có hệ thống nhằm nhận diện, phân tích, đo lường và quản lý các rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến việc thực hiện mục tiêu chiến lược. Việc triển khai ERM một cách thực chất giúp doanh nghiệp thiết lập khẩu vị rủi ro phù hợp với định hướng phát triển, tích hợp yếu tố rủi ro vào quá trình ra quyết định, chủ động phân bổ nguồn lực và nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ. Quan trọng hơn, quản trị rủi ro hiệu quả không chỉ dừng lại ở việc hạn chế tổn thất mà còn góp phần bảo vệ và gia tăng giá trị doanh nghiệp, nâng cao năng lực thích ứng trước biến động thị trường, củng cố niềm tin của cổ đông, đối tác và khách hàng – qua đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn.

Đối với Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (TTCH), hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ du lịch – bao gồm nhà hàng, trung tâm hội nghị tiệc cưới, khu vui chơi, khách sạn và resort – rủi ro phát sinh từ nhiều chiều cạnh khác nhau. Bên cạnh các yếu tố vĩ mô như biến động kinh tế và xu hướng tiêu dùng, Công ty còn đối mặt với các rủi ro đặc thù ngành như tính mùa vụ, yêu cầu cao về chất lượng dịch vụ, an toàn thực phẩm, an toàn vận hành, an ninh thông tin và uy tín thương hiệu. Đặc điểm của ngành dịch vụ đòi hỏi doanh nghiệp phải duy trì trải nghiệm khách hàng ở mức cao và ổn định, trong khi biên lợi nhuận chịu áp lực đáng kể từ chi phí đầu vào và cạnh tranh thị trường. Vì vậy, một hệ thống quản trị rủi ro bài bản có ý nghĩa then chốt trong việc đảm bảo hoạt động ổn định và phát triển dài hạn.

Mô hình quản trị rủi ro của TTCH đang từng bước được củng cố cả về cơ cấu vận hành lẫn mức độ nhận thức của các cấp quản lý. Hiện nay, Công ty chưa thiết lập đầy đủ một hệ thống ERM hoàn chỉnh theo cấu trúc toàn diện của các chuẩn mực quốc tế, bao gồm bộ phận chuyên trách độc lập và cơ chế định lượng khẩu vị rủi ro một cách đồng bộ. Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo luôn xác định quản trị rủi ro là một công cụ quản trị trọng yếu, hỗ trợ nhận diện sớm các điểm yếu tiềm ẩn và nâng cao hiệu quả điều hành.

Trong những năm qua, Công ty đã từng bước xây dựng và vận hành cơ chế quản trị rủi ro theo hướng tiệm cận thông lệ quốc tế, đặc biệt thông qua mô hình ba tuyến phòng vệ.

## SƠ ĐỒ VẬN HÀNH 3 TUYẾN PHÒNG VỆ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG




Theo đó, tuyến phòng vệ thứ nhất là các đơn vị kinh doanh và chức năng trực tiếp quản lý rủi ro trong phạm vi hoạt động của mình; tuyến phòng vệ thứ hai là các bộ phận chuyên môn và hệ thống kiểm soát nội bộ có chức năng xây dựng chính sách, hướng dẫn, giám sát và kiểm soát tuân thủ; tuyến phòng vệ thứ ba là Kiểm toán nội bộ hoạt động độc lập dưới sự giám sát của Ủy ban Kiểm toán/Hội đồng Quản trị. Ba tuyến phòng vệ được thiết kế với vai trò và trách nhiệm rõ ràng, bổ trợ lẫn nhau nhằm bảo đảm rủi ro được nhận diện, giám sát và xử lý kịp thời trên cơ sở phối hợp chặt chẽ và trách nhiệm giải trình minh bạch.

Năm 2025, trong bối cảnh ngành du lịch tiếp tục phục hồi song vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định mới, TTCH tiếp tục xác định quản trị rủi ro là một trong những trụ cột quan trọng của hệ thống quản trị công ty, từng bước nâng cao mức độ trưởng thành của khung quản trị rủi ro theo hướng thực chất và tích hợp hơn với chiến lược phát triển dài hạn.

# II. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM 2025

Năm 2025 ghi nhận sự phục hồi rõ nét của ngành du lịch Việt Nam sau giai đoạn biến động kéo dài của kinh tế toàn cầu giai đoạn 2022–2024 và tác động hậu đại dịch. Tuy nhiên, sự phục hồi này chưa đồng nghĩa với trạng thái ổn định bền vững. Cấu trúc thị trường đã có nhiều thay đổi đáng kể, trong đó nguồn khách quốc tế có xu hướng tập trung vào một số thị trường trọng điểm, làm gia tăng rủi ro phụ thuộc nếu xảy ra biến động chính sách, suy giảm kinh tế hoặc bất ổn địa chính trị tại các quốc gia nguồn khách.

Cạnh tranh giữa các điểm đến trong khu vực ASEAN tiếp tục gia tăng khi nhiều quốc gia đẩy mạnh chính sách thị thực linh hoạt và chiến lược quảng bá quy mô lớn. Đồng thời, chi phí vận hành của doanh nghiệp du lịch chịu áp lực từ biến động giá nguyên vật liệu thực phẩm, chi phí nhân sự và năng lượng. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp không chỉ cạnh tranh về giá mà còn phải đáp ứng các tiêu chuẩn ngày càng cao về chất lượng dịch vụ, chuyển đổi số, phát triển xanh – bền vững và cá nhân hóa trải nghiệm khách hàng.

Tại thị trường nội địa, xu hướng tiêu dùng năm 2025 tiếp tục dịch chuyển mạnh sang đặt dịch vụ trực tuyến, thanh toán không tiền mặt và yêu cầu minh bạch thông tin. Các cơ sở lưu trú và khu nghỉ dưỡng phải đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất, hiện đại hóa hệ thống quản lý và tăng cường bảo mật dữ liệu. Bên cạnh đó, biến đổi khí hậu với tần suất thời tiết cực đoan gia tăng đã tác động trực tiếp đến các điểm đến ven biển và khu du lịch ngoài trời, làm gia tăng rủi ro gián đoạn hoạt động và phát sinh chi phí bảo trì, bảo hiểm, đồng thời ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh mùa vụ.

Ở phân khúc nhà hàng – trung tâm hội nghị tiệc cưới, năm 2025 chứng kiến sự cạnh tranh ngày càng gay gắt về giá và chất lượng dịch vụ. Sự gia tăng chi phí nguyên vật liệu, nhân sự và năng lượng đã tạo áp lực lên biên lợi nhuận. Đồng thời, yêu cầu tuân thủ nghiêm ngặt về an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường được tăng cường giám sát.

Trong bối cảnh đó, quản trị rủi ro tại TTCT không chỉ mang ý nghĩa phòng ngừa mà còn đóng vai trò định hướng, hỗ trợ Ban Lãnh đạo nhận diện sớm các yếu tố bất định, đánh giá tác động tiềm ẩn và chủ động điều chỉnh chiến lược, kế hoạch hành động phù hợp với diễn biến thị trường.

1 **Bối cảnh rủi ro ngành du lịch năm 2025**

2 **Tăng cường nhận thức và văn hóa quản trị rủi ro**

3 **Nhận diện và đánh giá các rủi ro trọng yếu**

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành tiếp tục khẳng định quản trị rủi ro là một cấu phần trọng yếu trong công tác điều hành và hoạch định chiến lược. Yếu tố rủi ro được lồng ghép xuyên suốt trong quá trình xây dựng ngân sách, thẩm định đầu tư và đánh giá hiệu quả hoạt động của từng đơn vị, bảo đảm các quyết định kinh doanh được cân nhắc trên cơ sở xem xét đầy đủ các kịch bản bất định.

Nhận thức "mỗi cán bộ quản lý là một chủ sở hữu rủi ro" được quán triệt rõ ràng hơn trong hệ thống đánh giá hiệu quả công việc. Các chỉ tiêu liên quan đến tuân thủ quy trình, kiểm soát chi phí, đảm bảo an toàn thực phẩm, an toàn vận hành, bảo mật thông tin và chất lượng dịch vụ được gắn trực tiếp với trách nhiệm của người phụ trách. Cách tiếp cận này nhằm chuyển quản trị rủi ro từ chức năng giám sát đơn thuần sang trách nhiệm chủ động của từng cấp quản lý.

Công ty cũng tăng cường trao đổi nội bộ về các tình huống rủi ro thực tế phát sinh trong ngành, cập nhật thay đổi pháp luật và chia sẻ kinh nghiệm kiểm soát. Thông qua các hoạt động này, văn hóa quản trị rủi ro từng bước được củng cố, hướng đến mục tiêu mọi quyết định quản lý đều được cân nhắc trên cơ sở nhận diện đầy đủ rủi ro và cơ hội đi kèm.

Trên cơ sở phân tích bối cảnh ngành và tình hình hoạt động thực tế của Công ty, TTCH đã tiến hành rà soát, nhận diện và đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh trong năm 2025.

**Việc phân loại mức độ rủi ro được thực hiện dựa trên đánh giá tổng hợp về khả năng xảy ra và mức độ tác động đến doanh thu, chi phí, uy tín thương hiệu và tuân thủ pháp lý. Các rủi ro trọng yếu được xác định như sau:**

| Rủi ro | Mức độ | Tác động | Biện pháp phòng ngừa/ ứng phó |
|---|---|---|---|
| **1. Rủi ro chiến lược** | | | |
| **Lựa chọn sai phân khúc thị trường** | Cao | Doanh thu không đạt kế hoạch; công suất phòng/bàn tiệc thấp; hiệu quả đầu tư suy giảm; ảnh hưởng định vị thương hiệu dài hạn | • Thực hiện nghiên cứu thị trường định kỳ; phân tích dữ liệu hành vi khách hàng; xây dựng kịch bản kinh doanh theo từng phân khúc; rà soát chiến lược hàng năm; trình HĐQT phê duyệt điều chỉnh chiến lược khi có biến động lớn |
| **Phụ thuộc vào một số phân khúc/ sản phẩm chưa đa dạng hóa** | Cao | Doanh thu phụ thuộc lớn vào một số loại hình sự kiện; khi phân khúc này suy giảm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền; công suất khai thác cơ sở vật chất không ổn định; rủi ro mất cân đối tài chính trong mùa thấp điểm | • Phân tích cơ cấu doanh thu theo từng phân khúc; xây dựng chiến lược đa dạng hóa sản phẩm (sự kiện doanh nghiệp nhỏ, tiệc gia đình, workshop, hội thảo chuyên đề, dịch vụ trọn gói ngoài địa điểm); phát triển các gói dịch vụ mùa thấp điểm; đẩy mạnh bán chéo dịch vụ; định kỳ đánh giá lại cơ cấu doanh thu để điều chỉnh định hướng kinh doanh |
| **Định vị thương hiệu không rõ ràng** | Trung bình | Giảm khả năng cạnh tranh; khách hàng khó nhận diện giá trị khác biệt | • Chuẩn hóa chiến lược thương hiệu; truyền thông nhất quán; nâng cao trải nghiệm khách hàng; khảo sát mức độ nhận diện thương hiệu định kỳ |
| **Đầu tư mở rộng không phù hợp chu kỳ thị trường** | Trung bình | Gia tăng nợ vay; áp lực dòng tiền; giảm hiệu quả vốn | • Thẩm định đầu tư đa kịch bản; phân tích nhạy cảm; kiểm soát tỷ lệ đòn bẩy tài chính; phê duyệt đầu tư theo cấp độ rủi ro |
| **Hệ thống quy trình nội bộ chưa hoàn thiện, thiếu chuẩn hóa** | Trung bình | Hoạt động phụ thuộc nhiều vào kinh nghiệm cá nhân; xử lý công việc thiếu nhất quán giữa các bộ phận; khó kiểm soát chất lượng dịch vụ; khó mở rộng quy mô hoặc nhân bản mô hình; gia tăng rủi ro sai sót trong vận hành | • Rà soát và chuẩn hóa toàn bộ quy trình nghiệp vụ (bán hàng, tổ chức sự kiện, tài chính, nhân sự, an toàn); ban hành sổ tay quy trình nội bộ; phân cấp – phân quyền rõ ràng; thiết lập cơ chế kiểm tra tuân thủ; cập nhật văn bản định kỳ hàng năm |
| **2. Rủi ro thị trường** | | | |
| **Suy thoái kinh tế làm giảm nhu cầu du lịch** | Cao | Giảm công suất phòng; giảm doanh thu F&B; tồn kho công suất | • Xây dựng chính sách giá linh hoạt; phát triển gói sản phẩm ngắn hạn; đẩy mạnh bán hàng trực tiếp; kiểm soát chi phí biến đổi. |
| **Biến động địa chính trị tại quốc gia (xung đột, bất ổn an ninh, khủng hoảng kinh tế – xã hội)** | Cao | Xu hướng hạn chế đi du lịch, giảm chi tiêu; cắt giảm ngân sách tổ chức hội nghị, hội thảo; nếu xảy ra sự cố an ninh nghiêm trọng có thể dẫn đến hủy sự kiện hàng loạt mất doanh thu | • Theo dõi sát tình hình kinh tế – xã hội và dự báo xu hướng tiêu dùng; xây dựng các kịch bản kinh doanh linh hoạt (kịch bản ổn định – suy giảm nhẹ – suy giảm mạnh); tăng tỷ trọng dịch vụ thiết yếu; tăng cường truyền thông về yếu tố an toàn, an ninh tại cơ sở để củng cố niềm tin khách hàng |
| **Cạnh tranh gay gắt về giá, cơ sở vật chất và chất lượng dịch vụ trong phân khúc tiệc cưới – hội nghị** | Cao | Suy giảm biên lợi nhuận; áp lực nâng cấp cơ sở vật chất; khách hàng so sánh trực tiếp với đối thủ mới; nguy cơ mất thị phần | • Xây dựng chiến lược khác biệt hóa dịch vụ (trang trí theo concept, cá nhân hóa sự kiện, dịch vụ trọn gói); rà soát và nâng cấp cơ sở vật chất theo lộ trình ưu tiên; xây dựng tiêu chuẩn phục vụ thống nhất; đào tạo đội ngũ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp; triển khai khảo sát hài lòng sau sự kiện. |
| **Phụ thuộc vào OTA làm giảm biên lợi nhuận** | Thấp | Gia tăng chi phí hoa hồng; hạn chế khả năng tiếp cận trực tiếp dữ liệu khách hàng; giảm quyền chủ động trong chính sách giá. | • Tăng cường kênh bán hàng trực tiếp qua website và đội ngũ kinh doanh; duy trì quan hệ hợp tác chọn lọc với OTA; xây dựng chương trình khách hàng thân thiết; theo dõi tỷ trọng doanh thu OTA định kỳ để đảm bảo không vượt ngưỡng kiểm soát |





| | | | |
|---|---|---|---|
| **3. Rủi ro tài chính** | | | |
| **Biến động lãi suất vay** | Cao | Tăng chi phí tài chính; giảm lợi nhuận | • Cơ cấu lại nợ vay; đàm phán lãi suất cố định; theo dõi thị trường vốn; duy trì tỷ lệ đòn bẩy hợp lý |
| **Thiếu hụt dòng tiền** | Cao | Mất cân đối thanh khoản; chậm thanh toán nhà cung cấp | • Lập kế hoạch dòng tiền theo mùa vụ; xây dựng quỹ dự phòng thanh khoản; giãn tiến độ thanh toán theo hợp đồng |
| **Tăng chi phí nguyên vật liệu và nhân sự** | Cao | Thu hẹp biên lợi nhuận; vượt ngân sách | • Đàm phán hợp đồng dài hạn; xây dựng định mức tiêu hao; tối ưu cơ cấu nhân sự; kiểm soát và áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng |
| **4. Rủi ro vận hành** | | | |
| **Sự cố kỹ thuật (điện, nước, thang máy, hệ thống lạnh)** | Trung bình | Gián đoạn hoạt động; khiếu nại khách hàng | • Bảo trì định kỳ; hợp đồng bảo trì với đơn vị chuyên nghiệp; xây dựng quy trình xử lý sự cố khẩn cấp |
| **Tai nạn tại khu vui chơi / sự cố an toàn khách hàng** | Cao | Thiệt hại uy tín; rủi ro pháp lý; bồi thường tài chính | • Kiểm định thiết bị định kỳ; đào tạo an toàn; mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng; quy trình phản ứng khẩn cấp |
| **Quá tải mùa cao điểm** | Thấp | Giảm chất lượng dịch vụ; khiếu nại khách | • Kế hoạch nhân sự linh hoạt; dự báo công suất; quy trình điều phối nội bộ |
| **5. Rủi ro tuân thủ & pháp lý** | | | |
| **Thay đổi chính sách pháp luật** | Trung bình | Doanh nghiệp phải điều chỉnh quy trình vận hành, hợp đồng và hồ sơ pháp lý; phát sinh chi phí bổ sung (thuế, phí, đầu tư nâng cấp cơ sở vật chất); tăng khối lượng công việc hành chính; nếu không cập nhật kịp thời có thể bị xử phạt hoặc đình chỉ hoạt động; ảnh hưởng kế hoạch tài chính. | • Thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật mới; phân công bộ phận hoặc cá nhân theo dõi tuân thủ; tham vấn đơn vị tư vấn pháp lý khi cần; rà soát hợp đồng và quy trình nội bộ định kỳ; chủ động dự phòng chi phí pháp lý trong kế hoạch tài chính |
| **Vi phạm an toàn thực phẩm** | Cao | Xử phạt hành chính; mất uy tín; nguy cơ khủng hoảng truyền thông | • Áp dụng quy trình kiểm soát HACCP; kiểm tra nhà cung cấp định kỳ; đào tạo nhân viên; lưu mẫu thực phẩm |
| **Vi phạm PCCC** | Thấp | Có thể bị xử phạt hành chính; buộc tạm ngưng hoạt động để khắc phục; ảnh hưởng uy tín nếu xảy ra sự cố nghiêm trọng; gián đoạn tổ chức sự kiện đã ký kết | • Kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ toàn bộ hệ thống PCCC; tổ chức diễn tập hàng năm; cập nhật hồ sơ pháp lý đầy đủ; phân công cán bộ phụ trách PCCC; rà soát điều kiện an toàn trước các sự kiện. |
| **Vi phạm an toàn lao động** | Cao | Tai nạn lao động; bồi thường thiệt hại; xử phạt hành chính; ảnh hưởng uy tín doanh nghiệp | • Xây dựng và ban hành Quy trình an toàn lao động nội bộ; đào tạo định kỳ cho nhân viên; trang bị bảo hộ lao động đầy đủ; ký cam kết tuân thủ an toàn; kiểm tra hiện trường trước mỗi sự kiện lớn; mua bảo hiểm tai nạn lao động; lập sổ theo dõi và báo cáo sự cố định kỳ |
| **Không đáp ứng quy định về xử lý rác thải, nước thải, tiếng ồn trong hoạt động tiệc – hội nghị** | Trung bình | Bị xử phạt; khiếu nại từ cộng đồng dân cư; nguy cơ đình chỉ hoạt động | • Rà soát toàn bộ quy định môi trường áp dụng; ký hợp đồng xử lý rác thải đúng quy chuẩn; kiểm tra hệ thống xử lý nước thải định kỳ; ban hành quy trình quản lý môi trường nội bộ và phân công bộ phận chịu trách nhiệm giám sát; lập hồ sơ theo dõi định kỳ |

| Rủi ro | Mức độ | Tác động | Biện pháp phòng ngừa/ ứng phó |
|---|---|---|---|
| **6. Rủi ro công nghệ và an ninh thông tin** | | | |
| **Tấn công mạng / rò rỉ dữ liệu khách hàng** | Cao | Mất niềm tin khách hàng; xử phạt theo quy định dữ liệu | • Tăng cường bảo mật hệ thống; tường lửa và mã hóa dữ liệu; sao lưu định kỳ; kiểm toán CNTT |
| **Lỗi hệ thống thanh toán** | Thấp | Gián đoạn giao dịch tạm thời; ảnh hưởng trải nghiệm khách hàng; có thể làm chậm tiến độ thanh toán sự kiện nếu sự cố kéo dài | • Dự phòng nhiều phương thức thanh toán (POS, chuyển khoản, QR, tiền mặt); ký hợp đồng với hơn một đơn vị cung cấp dịch vụ thanh toán; kiểm tra hệ thống định kỳ; phân công nhân sự xử lý sự cố nhanh chóng |
| **7. Rủi ro nhân sự** | | | |
| **Thiếu hụt lao động tay nghề cao** | Cao | Giảm chất lượng phục vụ; tăng áp lực lên nhân sự hiện hữu; phát sinh chi phí tuyển dụng và đào tạo; khó đảm bảo tiêu chuẩn dịch vụ đồng nhất trong các sự kiện lớn | • Xây dựng chính sách giữ chân nhân sự chủ chốt; thiết lập lộ trình nghề nghiệp rõ ràng; đào tạo nội bộ định kỳ; xây dựng đội ngũ kế thừa; duy trì môi trường làm việc ổn định và chế độ đãi ngộ cạnh tranh |
| **Tỷ lệ nghỉ việc cao** | Trung bình | Gián đoạn hoạt động; mất tính ổn định đội ngũ; tăng chi phí tuyển dụng; ảnh hưởng chất lượng dịch vụ do nhân viên mới chưa thuần thục | • Theo dõi tỷ lệ nghỉ việc định kỳ; khảo sát mức độ hài lòng nhân viên; điều chỉnh chế độ lương thưởng phù hợp; tăng cường đào tạo và gắn kết nội bộ |
| **Gian lận nội bộ, Vi phạm đạo đức nghề nghiệp** | Trung bình | Thiệt hại tài chính; ảnh hưởng uy tín | • Tăng cường kiểm soát nội bộ; phân tách nhiệm vụ; kiểm toán định kỳ. |
| **8. Rủi ro môi trường và khí hậu** | | | |
| **Thiên tai (bão, lũ, thời tiết cực đoan)** | Cao | Hủy phòng/tour; thiệt hại tài sản; gián đoạn kinh doanh | • Xây dựng kế hoạch ứng phó thiên tai; mua bảo hiểm tài sản; đầu tư hạ tầng chống chịu |
| **Yêu cầu tiêu chuẩn xanh – bền vững** | Thấp | Doanh nghiệp có thể giảm lợi thế cạnh tranh trong dài hạn, đặc biệt với khách hàng doanh nghiệp lớn | • Áp dụng các biện pháp tiết kiệm năng lượng; kiểm soát rác thải; truyền thông hình ảnh thân thiện môi trường; lồng ghép yếu tố "xanh" vào chiến lược phát triển dài hạn |

Nhìn chung, các rủi ro trọng yếu trong năm 2025 tập trung vào biến động thị trường, chi phí đầu vào, yêu cầu tuân thủ pháp lý và chất lượng dịch vụ. Trên cơ sở đó, Công ty đã triển khai các biện pháp kiểm soát và giám sát phù hợp nhằm hạn chế tác động tiêu cực và nâng cao khả năng ứng phó trước các biến động của môi trường kinh doanh.





## Hệ thống kiểm soát nội bộ

Trong năm 2025, TTCH tiếp tục củng cố và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ theo định hướng chuẩn hóa quy trình, nâng cao tính đồng bộ và tăng cường hiệu lực thực thi trong toàn hệ thống. Trọng tâm không chỉ dừng ở việc cập nhật, ban hành văn bản mà tập trung vào khả năng vận hành thực tế của các cơ chế kiểm soát tại từng đơn vị.

Các quy trình trọng yếu như quản lý doanh thu, kiểm soát chi phí, mua sắm, quản lý tài sản, và phân quyền hệ thống được rà soát định kỳ trên cơ sở nguyên tắc phân tách trách nhiệm và kiểm soát chéo. Cơ chế đối chiếu số liệu giữa các bộ phận được tăng cường nhằm hạn chế rủi ro gian lận, sai sót trong ghi nhận doanh thu, chi phí cũng như trong quản lý tài sản và hàng tồn kho.

Bên cạnh đó, chức năng Kiểm soát nội bộ phối hợp chặt chẽ với các đơn vị vận hành trong việc cập nhật quy trình theo các thay đổi của pháp luật và yêu cầu từ cơ quan quản lý. Thông qua hoạt động kiểm tra, hướng dẫn và kiến nghị cải tiến, các điểm yếu kiểm soát từng bước được nhận diện và khắc phục kịp thời.

Qua đó, cơ chế kiểm soát được củng cố theo hướng chủ động phòng ngừa rủi ro, giảm thiểu phụ thuộc vào xử lý sự cố sau khi phát sinh và nâng cao tính tuân thủ trong toàn Công ty.

## Giám sát rủi ro

Hiện tại, Công ty chưa xây dựng hệ thống chỉ số cảnh báo sớm (KRI) chính thức, việc nhận diện và theo dõi rủi ro chủ yếu dựa trên đánh giá định kỳ của các bộ phận và phản ánh từ thực tiễn vận hành. Các đơn vị kinh doanh có trách nhiệm báo cáo các sự kiện bất thường hoặc rủi ro phát sinh cho Ban Điều hành khi có dấu hiệu ảnh hưởng đến doanh thu, chi phí, an toàn hoặc uy tín Công ty.

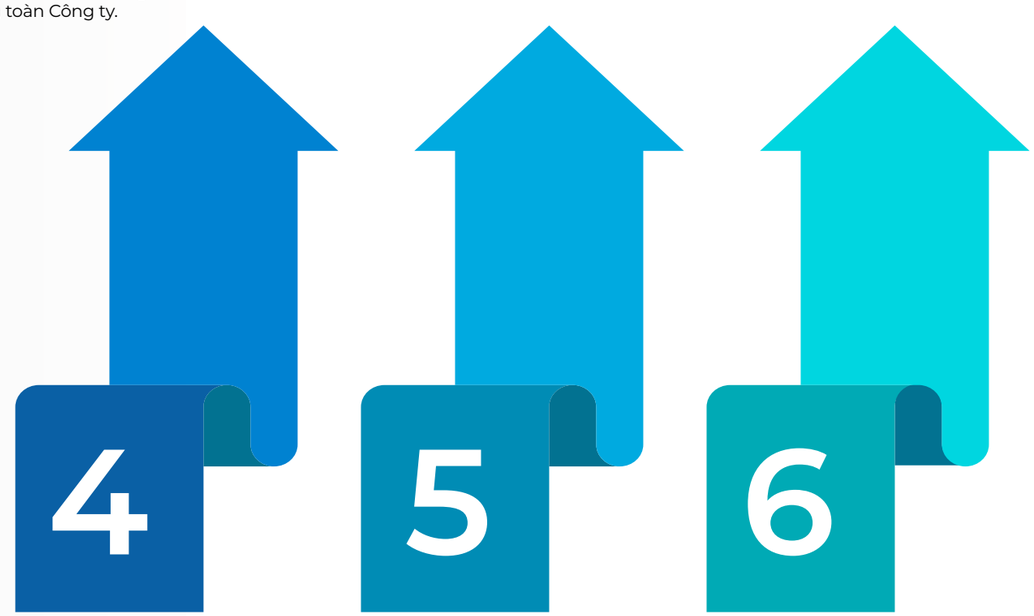
Phòng Chất lượng dịch vụ thực hiện giám sát thông qua công tác kiểm tra chất lượng phục vụ, theo dõi khiếu nại khách hàng và đánh giá mức độ hài lòng, qua đó kịp thời phát hiện các rủi ro liên quan đến chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

Kiểm toán nội bộ, với vai trò tuyến phòng vệ thứ ba, hỗ trợ nhận diện các rủi ro tiềm ẩn thông qua các cuộc kiểm toán định kỳ và đột xuất, đồng thời đưa ra cảnh báo và kiến nghị khắc phục đối với các điểm yếu trong kiểm soát nội bộ.

## Hoạt động Kiểm toán nội bộ

Trong năm 2025, hoạt động Kiểm toán nội bộ tiếp tục được triển khai theo phương pháp tiếp cận dựa trên rủi ro, tập trung vào các lĩnh vực có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, uy tín và tuân thủ pháp lý của Công ty.

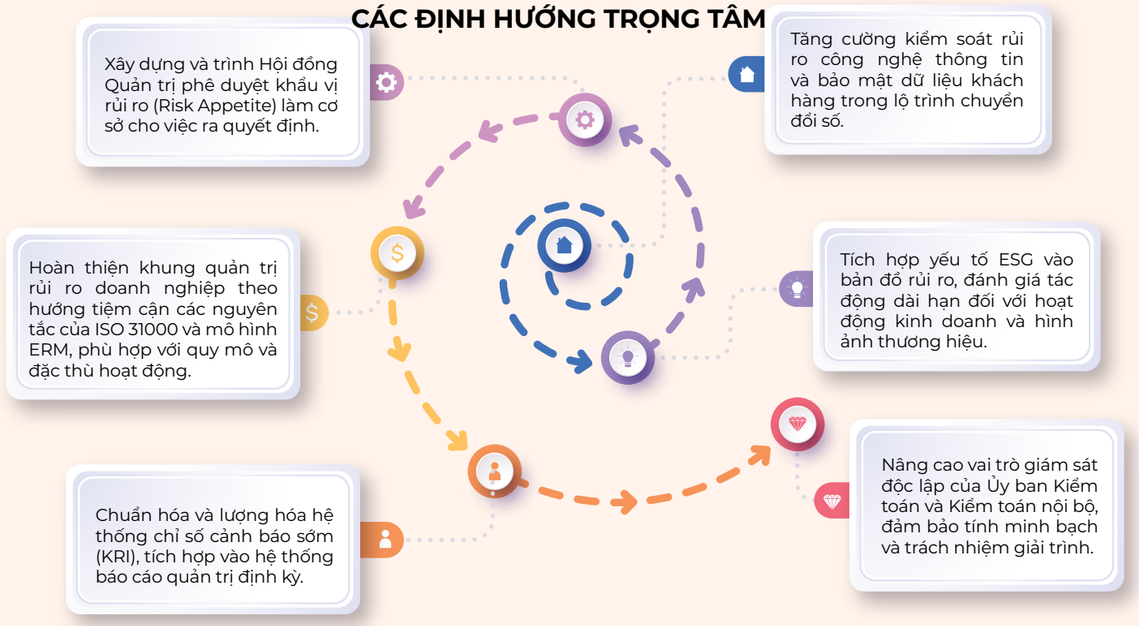
Kiểm toán nội bộ không chỉ dừng ở việc phát hiện sai sót mà còn đánh giá mức độ hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, nhận diện khoảng trống kiểm soát và đưa ra khuyến nghị cải tiến. Với vai trò là tuyến phòng vệ thứ ba, Kiểm toán nội bộ góp phần cung cấp sự đảm bảo độc lập và khách quan cho Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán về tính đầy đủ, hiệu quả của hai tuyến phòng vệ trước đó. Bên cạnh đó, thông qua hoạt động tư vấn, Kiểm toán nội bộ góp phần nâng cao chất lượng quản trị và thúc đẩy văn hóa kiểm soát trong toàn hệ thống.



# III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM 2026

**Bước sang năm 2026 – năm bản lề chuẩn bị cho giai đoạn chiến lược trung hạn 2026–2030 – TTCT định hướng chuyển từ quản lý rủi ro theo từng bộ phận sang mô hình quản trị rủi ro tích hợp, gắn chặt với hoạch định chiến lược và phân bổ nguồn lực.**

## CÁC ĐỊNH HƯỚNG TRỌNG TÂM




**Với định hướng xuyên suốt rằng quản trị rủi ro là nền tảng bảo vệ và gia tăng giá trị doanh nghiệp, TTCH tiếp tục hoàn thiện hệ thống theo hướng chuyên nghiệp, chủ động và bền vững, phù hợp với giai đoạn phát triển mới.**





## 7. Định hướng hoạt động và Quản trị rủi ro

### a.

**Hoàn thành mục tiêu tuân thủ pháp luật niên độ 2024-2025**

Niên độ 2024 – 2025, TTC Hospitality đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tuân thủ pháp luật trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trên phạm vi toàn hệ thống. Công ty xác định việc tuân thủ pháp luật không chỉ là yêu cầu bắt buộc trong quản trị doanh nghiệp mà còn là trách nhiệm trong việc kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng và hạn chế rủi ro pháp lý đối với các bên liên quan, bao gồm khách hàng, nhà đầu tư và đối tác cung ứng dịch vụ.

Trong niên độ vừa qua, Công ty đã tập trung triển khai và hoàn thành các mục tiêu tuân thủ pháp luật trọng tâm, bao gồm:

- Rà soát và thực hiện thủ tục gia hạn tạm ngưng kinh doanh đối với các đơn vị kinh doanh (BU) chưa vận hành; đồng thời cập nhật kịp thời nội dung đăng ký doanh nghiệp đối với Công ty và các đơn vị có vốn đầu tư liên quan.
- Thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ dự án, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và phối hợp lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Dốc Lết giai đoạn 2.
- Hoàn thành nghiệm thu công trình, nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, giấy phép môi trường dự án Van Phong Bay.
- Thực hiện thành công thủ tục pháp lý tại Tòa án nhân dân Khu vực 1 tỉnh Lâm Đồng liên quan việc hoàn trả 14,62 ha diện tích mặt nước Hồ Đa Thiện 3 không sử dụng.
- Kiểm tra, rà soát và thẩm định pháp lý đối với các hợp đồng mua sắm, cung cấp dịch vụ, hợp đồng nguyên tắc và hợp đồng thi công dự án nhằm bảo đảm tối đa quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.
- Soát xét, ban hành và hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị nội bộ gồm Bộ phân quyền, Quy chế tổ chức và hoạt động, quy trình quản trị nhân sự, quy chế mua sắm, tiền lương, phòng cháy chữa cháy, hợp đồng mẫu và các quy trình nghiệp vụ trọng yếu khác theo quy định pháp luật hiện hành.
- Trong bối cảnh hệ thống pháp luật Việt Nam có nhiều thay đổi quan trọng, đặc biệt trong các lĩnh vực đất đai, đầu tư, môi trường và cải cách hành chính, Công ty đã chủ động cập nhật và triển khai kịp thời các quy định mới trong toàn hệ thống. Việc tuân thủ pháp luật góp phần nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường tính minh bạch và củng cố nền tảng nội lực doanh nghiệp, phù hợp định hướng "Nội lực vững vàng – Sẵn sàng bứt phá" trong giai đoạn phát triển tiếp theo.

## b.

**Quản trị rủi ro pháp lý:**

TTC Hospitality chủ động theo dõi, cập nhật các chính sách và quy định pháp luật mới ban hành hoặc dự kiến ban hành có khả năng tác động đến hoạt động kinh doanh nhằm kịp thời tham gia ý kiến và xây dựng phương án tuân thủ phù hợp.

Các văn bản pháp luật mới được phổ biến đến toàn thể CBNV thông qua hệ thống truyền thông nội bộ và Bản tin pháp luật định kỳ, qua đó nâng cao nhận thức tuân thủ và năng lực kiểm soát rủi ro pháp lý trong từng hoạt động vận hành.

Công ty xác định quản trị rủi ro pháp lý là một cấu phần quan trọng trong hệ thống quản trị doanh nghiệp bền vững, góp phần bảo vệ lợi ích chung của doanh nghiệp, cổ đông và cộng đồng.

**Một số quy định pháp luật tác động trực tiếp đến hoạt động của TTC Hospitality trong niên độ 2024 - 2025:**

***(1) Nghị quyết số 18-NQ/TW***

Về tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả

**Tác động:**

Việc kiện toàn tổ chức bộ máy nhà nước và điều chỉnh chức năng, thẩm quyền của cơ quan quản lý tại Trung ương và địa phương ảnh hưởng trực tiếp đến quy trình giải quyết thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và du lịch tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án.

***(2) Chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2021 – 2030***

**Tác động:**

Đẩy mạnh số hóa thủ tục hành chính và liên thông dữ liệu giữa các cơ quan quản lý nhà nước, góp phần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục đầu tư, đăng ký doanh nghiệp và vận hành dự án của Công ty.

***(3) Nghị quyết số 37-NQ/TW và Kết luận số 48-KL/TW***

Về sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã

**Tác động:**

Việc điều chỉnh địa giới hành chính có thể phát sinh yêu cầu cập nhật thông tin pháp lý dự án, địa chỉ doanh nghiệp, hồ sơ đất đai và giấy phép đầu tư tại các địa phương Công ty đang hoạt động.

***(4) Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025***

**Tác động đối với Công ty:**

Việc tăng cường phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương tác động trực tiếp đến trình tự, thẩm quyền giải quyết thủ tục đầu tư, cấp phép xây dựng và quản lý vận hành dự án du lịch.

***(5) Nghị định số 05/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định chi tiết Luật Bảo vệ môi trường***

**Tác động đối với Công ty:**

Đặt ra yêu cầu cao hơn về quản lý môi trường, đánh giá tác động môi trường và giấy phép môi trường đối với các dự án khu nghỉ dưỡng, khách sạn và công trình du lịch do Công ty đầu tư và vận hành.

## c.

**Tiếp tục thực hiện chính sách phát triển bền vững**

TTC Hospitality cam kết vận hành hoạt động kinh doanh trên cơ sở tuân thủ pháp luật, phát triển bền vững và quản trị có trách nhiệm. Công ty đồng thời thúc đẩy các bên liên quan trong chuỗi giá trị cùng thực hiện nghĩa vụ tuân thủ pháp luật, bao gồm phòng chống tham nhũng và hối lộ thương mại, bảo mật thông tin, cạnh tranh lành mạnh và bảo đảm chất lượng dịch vụ, an toàn cho khách hàng.





# Quan hệ Nhà đầu tư

TTC Hospitality xác định Quan hệ nhà đầu tư (IR) là một cấu phần quan trọng trong công tác quản trị doanh nghiệp, góp phần củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và thị trường đối với định hướng phát triển dài hạn của TTC Hospitality. Trong bối cảnh thị trường đặt yêu cầu ngày càng cao về tính minh bạch, chuẩn mực quản trị và trách nhiệm giải trình, TTC Hospitality luôn chú trọng duy trì hoạt động IR một cách chủ động, bài bản và nhất quán, xem đây không chỉ là yêu cầu tuân thủ mà còn là công cụ quan trọng để tăng cường kết nối với cộng đồng đầu tư, nâng cao uy tín doanh nghiệp và hỗ trợ quá trình tạo lập giá trị bền vững.

Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục duy trì và hoàn thiện hệ thống thông tin phục vụ nhà đầu tư trên chuyên mục Quan hệ nhà đầu tư, bao gồm các nội dung trọng yếu như thông tin doanh nghiệp, quản trị công ty, công bố thông tin, đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính, giá cổ phiếu và thông tin thị trường, cũng như hoạt động IR chuyên biệt. TTC Hospitality đồng thời thực hiện công bố các tài liệu, báo cáo và thông tin định kỳ, bất thường theo lộ trình quy định pháp luật; cập nhật các báo cáo tài chính quý, bán niên và các thông tin liên quan đến hoạt động quản trị, điều hành, qua đó giúp cổ đông và nhà đầu tư có cơ sở theo dõi đầy đủ hơn về tình hình hoạt động, kết quả kinh doanh và định hướng phát triển của TTC Hospitality trong năm.

Với định hướng phát triển bền vững và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế về quản trị doanh nghiệp, TTC Hospitality cam kết tiếp tục thực hiện hoạt động IR trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật áp dụng đối với công ty niêm yết, đồng thời áp dụng từng bước các chuẩn mực, thực hành tốt về minh bạch, công bằng trong tiếp cận thông tin và trách nhiệm giải trình với cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan. TTC Hospitality nhất quán theo đuổi nguyên tắc công bố thông tin kịp thời, chính xác, đầy đủ và nhất quán; bảo đảm mọi thông tin trọng yếu được truyền tải minh bạch, qua đó góp phần nâng cao chất lượng quản trị công ty, củng cố niềm tin thị trường và tạo nền tảng cho sự đồng hành lâu dài của nhà đầu tư trong chiến lược phát triển của TTC Hospitality.

TTC
IMPERIAL

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM


| | |
|---|---|
| Kinh tế vĩ mô | 93 |
| Giới thiệu Ban Điều hành | 96 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động trong năm 2025 | 102 |
| Thông tin cổ phiếu – Hoạt động thị trường vốn | 108 |
| Hoạt động kinh doanh | 112 |
| Đầu tư phát triển công nghệ thông tin | 118 |
| Mô hình vận hành, quản lý | 120 |
| Hoạt động đầu tư | 122 |
| Hoạt động của công ty con – công ty liên kết | 124 |
| Hoạt động chất lượng dịch vụ và nhận xét của khách hàng | 125 |
| Nhân sự và đào tạo | 127 |
| Chia sẻ của nhân viên | 129 |






# 1. KINH TẾ VĨ MÔ

## a. Triển vọng ngành du lịch thế giới

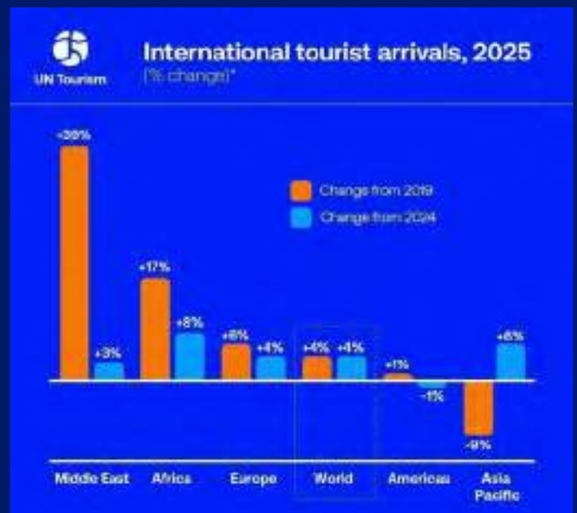
### Tổng quan ngành du lịch thế giới

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn ngành du lịch toàn cầu chính thức bước sang chu kỳ tăng trưởng ổn định mới sau quá trình phục hồi hậu đại dịch. Theo báo cáo của UN Tourism, tổng lượng khách du lịch quốc tế năm 2025 đạt khoảng 1,52 tỷ lượt, tăng khoảng 4% so với năm trước và vượt mức kỷ lục lịch sử trước đại dịch.

Doanh thu từ du lịch quốc tế ước đạt khoảng 1,9 nghìn tỷ USD, trong khi tổng giá trị xuất khẩu du lịch toàn cầu (bao gồm cả vận chuyển hành khách quốc tế) đạt khoảng 2,2 nghìn tỷ USD. Điều này khẳng định du lịch tiếp tục là một trong những ngành xuất khẩu dịch vụ lớn nhất thế giới, đóng vai trò quan trọng trong cân bằng cán cân thanh toán của nhiều nền kinh tế.

Điểm đáng chú ý trong năm 2025 không chỉ nằm ở sự phục hồi về lượng mà là sự chuyển dịch rõ rệt sang mô hình tăng trưởng dựa trên giá trị (value-driven growth). Tại nhiều điểm đến, tăng trưởng doanh thu vượt tăng trưởng lượt khách, phản ánh xu hướng:

- Du khách ưu tiên chất lượng thay vì số lượng.
- Gia tăng chi tiêu cho dịch vụ cao cấp, wellness và trải nghiệm bản địa.
- Sự nổi lên của du lịch bền vững như một tiêu chuẩn cạnh tranh mới.
- Phát triển mạnh phân khúc bleisure và làm việc từ xa.




*Mức độ phục hồi du lịch quốc tế năm 2025, theo khu vực. Nguồn: UN Tourism*

### Tình hình du lịch quốc tế năm 2025

Báo cáo World Tourism Barometer của UN Tourism cung cấp dữ liệu toàn diện theo khu vực, tiểu vùng và từng điểm đến. Một số điểm nổi bật:

**Châu Âu**

Khu vực điểm đến lớn nhất thế giới, ghi nhận **793** *triệu lượt khách quốc tế năm 2025*

▲ TĂNG **4%**

so với 2024 và cao hơn 6% so với 2019. Tây Âu (+5%) và Nam Âu – Địa Trung Hải (+3%) đạt kết quả khả quan. Trung và Đông Âu phục hồi mạnh (+6%) nhưng vẫn thấp hơn 9% so với mức năm 2019.

**Châu Á Thái Bình Dương**

Đón **331** triệu lượt khách quốc tế

▲ TĂNG **6%**

trong năm qua nhưng vẫn thấp hơn 9% so với 2019, cho thấy quá trình phục hồi đang tiếp diễn. Đông Bắc Á dẫn đầu với mức tăng 13% so với 2024, trong khi Nam Á đã phục hồi hoàn toàn về mức trước đại dịch.

**Châu Mỹ**

Đón **218** *triệu lượt khách quốc tế*

▲ TĂNG **1%**

trong năm qua, với kết quả trái chiều giữa các tiểu vùng. Sau nửa đầu năm 2025 tăng trưởng mạnh, khu vực này ghi nhận sụt giảm nhẹ trong quý III và IV, một phần do kết quả yếu tại Hoa Kỳ. Nam Mỹ (+7%) và Trung Mỹ (+5%) dẫn đầu tăng trưởng. Một số điểm đến Caribe (+0%) chịu ảnh hưởng của bão Melissa trong quý cuối năm.

**Trung Đông**

▲ TĂNG **3%**

trong năm 2025, tương đương cao hơn 39% so với mức trước đại dịch – mức phục hồi mạnh nhất so với năm 2019. Khu vực này gần chạm mốc 100 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2025.

**Châu Phi**

Đón **81** *triệu lượt khách quốc tế*

▲ TĂNG **8%**

trong năm 2025, trong đó Bắc Phi nổi bật với mức tăng 11%.

### Du lịch quốc tế năm 2025 thể hiện bốn xu hướng chính:

1. Thứ nhất, khu vực châu Á – Thái Bình Dương trở lại vai trò động lực tăng trưởng.
2. Thứ hai, tăng trưởng doanh thu vượt tăng trưởng số lượng.
3. Thứ ba, cạnh tranh giữa các điểm đến ngày càng khốc liệt.
4. Thứ tư, ESG và phát triển bền vững trở thành điều kiện bắt buộc.

Những xu hướng này tạo ra nền tảng quan trọng để phân tích triển vọng của Việt Nam trong năm 2025 và định hướng chiến lược năm 2026.

## Triển vọng Ngành Du lịch Thế giới

## b. Triển vọng ngành Du lịch Việt Nam

**Trong bối cảnh toàn cầu thuận lợi, ngành du lịch Việt Nam năm 2025 ghi nhận mức tăng trưởng tích cực và tương đối toàn diện.**

**Lượng khách quốc tế đạt khoảng**

21,2 triệu lượt

**Lượng khách nội địa khoảng**

135 triệu lượt

**Doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống đạt khoảng**

843 nghìn tỷ đồng

**Doanh thu dịch vụ lữ hành gần**

94 nghìn tỷ đồng

**Tổng thu từ du lịch ước đạt khoảng**

1 triệu tỷ đồng.

Về cơ cấu thị trường, châu Á tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng khách quốc tế, trong khi nhóm thị trường xa (châu Âu, Úc, Mỹ) có xu hướng tăng dần về chất lượng chi tiêu. Đường hàng không đóng vai trò chủ đạo khi hơn 80% khách quốc tế vào Việt Nam bằng phương thức này, cho thấy chiến lược hàng không có ảnh hưởng trực tiếp đến quy mô thị trường.

**Thị trường nội địa** tiếp tục là trụ đỡ quan trọng, đặc biệt trong giai đoạn thấp điểm quốc tế. Tuy nhiên, tăng trưởng nội địa có xu hướng nhạy cảm với yếu tố giá và thu nhập, đòi hỏi doanh nghiệp phải tối ưu cấu trúc chi phí và sản phẩm.

**Bên cạnh những kết quả tích cực, ngành vẫn đối diện các thách thức:**

1. Biên lợi nhuận chưa tương xứng với quy mô tăng trưởng.
2. Tỷ lệ doanh thu phụ trợ (F&B, giải trí, trải nghiệm) còn thấp.
3. Chất lượng dịch vụ chưa đồng đều giữa các điểm đến.
4. Áp lực cạnh tranh ngày càng lớn trong khu vực Đông Nam Á.

**Thị trường quốc tế:** các điểm đến của Việt Nam tiếp tục được khách quốc tế tìm kiếm và lựa chọn nhiều nhất gồm: TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Phú Quốc, Nha Trang, Hội An, Đà Lạt, Phan Thiết, Huế và Vũng Tàu. Trong đó, nhóm điểm đến biển đảo và đô thị trung tâm ghi nhận mức tăng trưởng tìm kiếm và đặt dịch vụ cao, phản ánh xu hướng ưu tiên trải nghiệm nghỉ dưỡng kết hợp văn hóa – ẩm thực của du khách quốc tế.

Sự gia tăng mạnh mẽ nhu cầu du lịch đến Việt Nam trong năm 2025 tiếp tục cho thấy hiệu quả rõ nét của các chính sách thị thực thông thoáng được Chính phủ ban hành trong giai đoạn 2023–2025. Đặc biệt, việc triển khai Nghị quyết 128/NQ-CP về nâng thời hạn tạm trú từ 15 ngày lên 45 ngày đối với 13 quốc gia được miễn thị thực đơn phương đã tạo điều kiện thuận lợi cho khách lưu trú dài ngày và chi tiêu cao.

Bên cạnh đó, Nghị quyết 11/NQ-CP có hiệu lực từ ngày 01/03/2025 đến 31/12/2025 về miễn thị thực cho công dân Cộng hòa Ba Lan, Cộng hòa Séc và Liên bang Thụy Sĩ trong khuôn khổ Chương trình kích cầu phát triển du lịch đã tạo thêm động lực thu hút khách từ thị trường châu Âu – nhóm khách có mức chi tiêu cao và thời gian lưu trú dài.

Các chương trình xúc tiến quảng bá du lịch quốc gia trong năm qua được triển khai đồng bộ, chuyên nghiệp và có chiều sâu tại các thị trường trọng điểm như Đông Bắc Á, châu Âu và Úc; đồng thời đẩy mạnh truyền thông số, hợp tác với các hãng hàng không, nền tảng OTA và tập đoàn du lịch quốc tế. Thương hiệu Du lịch Việt Nam tiếp tục được nâng cao trên bản đồ du lịch toàn cầu.

Việt Nam tiếp tục được đánh giá có dư địa lớn để phát triển du lịch bền vững nhờ hệ thống tài nguyên thiên nhiên phong phú, danh lam thắng cảnh đa dạng, di tích lịch sử – văn hóa đặc sắc và nhiều di sản được UNESCO công nhận. Việc chú trọng phát triển sản phẩm du lịch đặc trưng, nâng cao chất lượng dịch vụ, đẩy mạnh chuyển đổi số và phát triển du lịch xanh – bền vững đang trở thành định hướng xuyên suốt của ngành.

Năm 2025 được xem là cột mốc quan trọng, đánh dấu giai đoạn phục hồi hoàn toàn và bước vào chu kỳ tăng trưởng mới của Du lịch Việt Nam, khẳng định vai trò là ngành kinh tế mũi nhọn đóng góp tích cực vào tăng trưởng GDP, tạo việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của đất nước.

## c. Tiềm năng, cơ hội và tận dụng lợi thế cạnh tranh

### Phân tích thị trường

**Tổng quan thị trường**

Thị trường du lịch Việt Nam năm 2025 đạt quy mô lớn và bước vào giai đoạn trưởng thành hơn. Tăng trưởng không còn phụ thuộc hoàn toàn vào yếu tố phục hồi mà dựa trên cấu trúc cầu tương đối ổn định.

Các đặc điểm nổi bật của thị trường gồm:

**Quy mô inbound vượt**
20 triệu lượt

**Nội địa trên**
100 triệu lượt tạo nền tảng ổn định.

**Gia tăng vai trò của**
OTA và đặt dịch vụ trực tuyến.

**Phục hồi rõ nét của phân khúc NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP VÀ MICE.**

Tuy nhiên, cấu trúc tăng trưởng hiện tại vẫn nghiêng về lượng thay vì giá trị. Chi tiêu bình quân/khách và thời gian lưu trú trung bình còn dư địa cải thiện. Điều này đặt ra yêu cầu tái cấu trúc mô hình tăng trưởng trong năm 2026.

### Phân tích khách hàng

**Cấu trúc khách hàng năm 2025 có thể phân thành bốn nhóm chính:**

**Khách quốc tế khu vực châu Á**

Quy mô lớn, nhạy cảm về giá, thời gian lưu trú ngắn hơn nhưng đóng vai trò đảm bảo công suất.

**Khách quốc tế từ châu Âu, Úc, Mỹ**

Chi tiêu cao, lưu trú dài ngày, ưu tiên trải nghiệm văn hóa – thiên nhiên – bền vững.

**Khách nội địa**

Phân khúc rộng, ngày càng yêu cầu cao về chất lượng và trải nghiệm, nhưng nhạy cảm với giá.

**Khách doanh nghiệp/ MICE**

Mang lại doanh thu cao, ổn định mùa thấp điểm, tạo hiệu ứng lan tỏa thương hiệu.

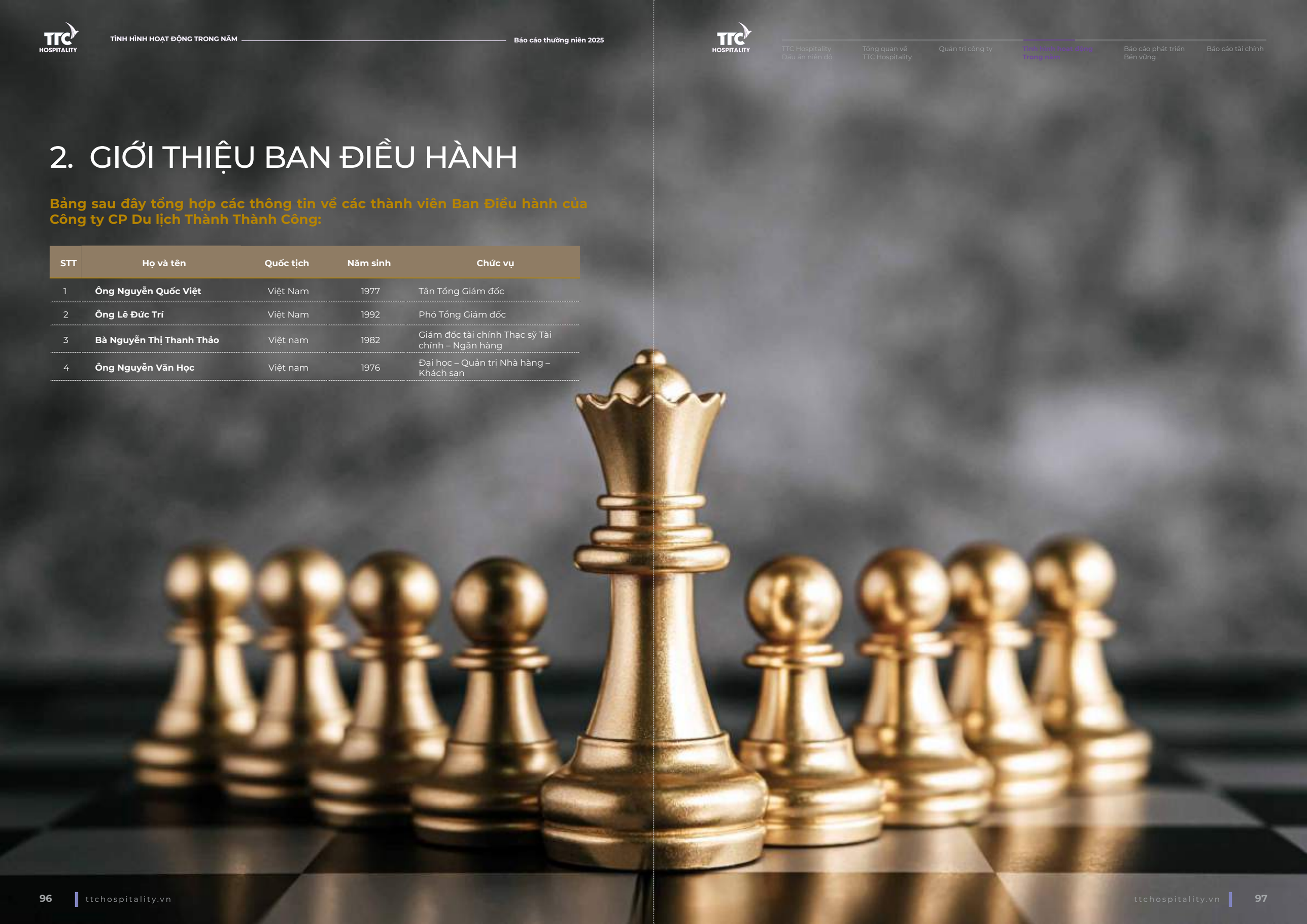
**Xu hướng chung của khách hàng:**

1. Tìm kiếm trải nghiệm cá nhân hóa.
2. Quan tâm yếu tố bền vững và trách nhiệm môi trường.
3. Tăng đặt dịch vụ trực tuyến.
4. Ưu tiên tiện ích tích hợp và hành trình trọn gói.
5. Doanh nghiệp vì vậy cần đầu tư vào dữ liệu khách hàng, CRM và thiết kế sản phẩm linh hoạt theo từng phân khúc.

# 2. GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

**Bảng sau đây tổng hợp các thông tin về các thành viên Ban Điều hành của Công ty CP Du lịch Thành Thành Công:**

| STT | Họ và tên | Quốc tịch | Năm sinh | Chức vụ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | **Ông Nguyễn Quốc Việt** | Việt Nam | 1977 | Tân Tổng Giám đốc |
| 2 | **Ông Lê Đức Trí** | Việt Nam | 1992 | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 | **Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo** | Việt nam | 1982 | Giám đốc tài chính Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng |
| 4 | **Ông Nguyễn Văn Học** | Việt nam | 1976 | Đại học – Quản trị Nhà hàng – Khách sạn |



# Giới thiệu Ban Điều hành

## Ông NGUYỄN QUỐC VIỆT

**Tổng Giám đốc**
*(bổ nhiệm 10/2024)*

- **Họ và tên:** Nguyễn Quốc Việt
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày tháng năm sinh:** 1977
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Vĩnh Long
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| **2000 - 2009** | Nhân viên – Công ty CP Thành Thành Công |
| **2009 – 2010** | Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Thành Thành Công |
| **10/2011** | Thành viên HĐQT – Công ty CP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín |
| **11/2011** | Trưởng phòng Kinh doanh – Công ty CP Đường Ninh Hòa |
| **06/2012** | Chuyên viên VP HĐQT – Công ty CP Bourbon Tây Ninh |
| **07/2012** | Giám đốc hỗ trợ - Công ty CP Bourbon Tây Ninh |
| **2010 – 08/2011** | Trợ lý PTGĐ Kinh doanh – Công ty CP Thành Thành Công |
| **12/2012** | Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Giao dịch hàng hóa Sơn Tín |
| **01/2013 – 08/2014** | Thành viên HĐQT – Giám đốc Công ty CP Mía đường Phan Rang |
| **08/2014 – 07/2016** | Chủ tịch HĐQT Công ty CP Mía đường Phan Rang |
| **08/2014 – 02/2015** | Phó TGĐ – Công ty CP Đường Biên Hòa |
| **08/2019 đến nay** | Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP XNK Agris Ninh Hòa |
| **07/2017 – 06/2020** | Phó TGĐ – Công ty CP Thành Thành Công Biên Hòa |
| **08/2019 đến nay** | Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Đường Biên Hòa – Phan Rang |
| **05/2023 đến nay** | Giám đốc Công ty CP Đương Biên Hòa – Phan Rang |
| **07/2023 – 07/2024** | Phó TGĐ – Công ty CP Thành Thàn Công Biên Hòa |
| **08/2024 – nay** | Trợ lý Chủ tịch HĐQT – Tập đoàn TTC |
| **10/2024** | Tổng Giám đốc – Công ty CP Du lịch Thành Thành Công |

Với nền tảng học vấn là Cử nhân Quản trị kinh doanh, Ông Việt có gần 15 năm kinh nghiệm, điều hành, quản lý tại các đơn vị trực thuộc Tập đoàn TTC. Trong đó, khoảng thời gian đảm nhận công tác tại TTC AgriS 2018 -2019, Ông Việt đã phát triển thành công Dự án Nông trường Mía Organic tại Lào và đóng vai trò quan trọng trong việc ký kết hợp đồng hợp tác với Tập đoàn John Deere – Một tập đoàn uy tín hàng đầu tại Mỹ với hơn 180 năm hoạt động trong lĩnh vực cung cấp các thiết bị Nông nghiệp – đưa TTC AgriS trở thành Đại lý độc quyền kinh doanh thiết bị cơ giới hóa Mía. Năm 2020, khi tiếp quản nhà máy mía đường Biên Hòa – Phan Rang, hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy gần như trên bờ vực đóng cửa khi lỗ lũy kế âm vốn điều lệ 70%, nhờ các quyết sách đột phá, Ông Việt đã đưa nhà máy kết quả sản xuất kinh doanh xóa lỗ lũy kế và duy trì tăng trưởng lợi nhuận mỗi năm từ 20-30%. Với bản lĩnh, năng lực và kinh nghiệm phong phú trong nhiều lĩnh vực. Ông Nguyễn Quốc Việt được kỳ vọng sẽ đem lại làn gió mới cho TTC Hospitality ngày càng vững mạnh, tái cấu trúc doanh nghiệp và gặt hái nhiều thành tựu mới.

## Bà NGUYỄN THỊ THANH THẢO

**Giám đốc tài chính**

- **Họ và tên:** Nguyễn Thị Thanh Thảo
- **Giới tính:** Nữ
- **Ngày tháng năm sinh:** 1982
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Đồng Tháp
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ – Tài chính ngân hàng

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| **Từ 2005 đến 2006** | Công ty In Bao bì Thiên Ân. |
| **Từ 2007 đến 2008** | Công ty Cổ phần Gốm sứ Giang Tây. |
| **Tháng 08/2008 đến tháng 10/2010** | Công ty TNHH KD DV BĐS Sài gòn Thương tín. |
| **Từ tháng 10/2010 đến tháng 09/2022** | Công ty Cổ phần Địa ốc Sài gòn Thương tín. |
| **Từ tháng 10/2022 đến nay** | Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công |

| | |
|---|---|
| **Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:** | Giám đốc Tài chính |
| **Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** | Không có |
| **Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:** | 13.960 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ |
| **Đại diện sở hữu:** | 0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ |
| **Cá nhân sở hữu:** | 13.960 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ |
| **Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:** | Không có |
| **Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:** | + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có<br>+ Trường hợp thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có |
| **Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:** | Không có |

## Ông LÊ ĐỨC TRÍ
**Phó Tổng Giám đốc**

- **Họ và tên:** Lê Đức Trí
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày tháng năm sinh:** 1992
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Thành phố Huế
- **Trình độ chuyên môn:** Đại học

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| **Từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 06 năm 2019** | • Công ty TNHH Điện tử Samsung Vina |
| **Từ tháng 5 năm 2015 đến tháng 06 năm 2016** | • Công ty DunAn Sensing, Ltd. San Jose, California, Mỹ |
| **Từ 2019 đến nay** | • Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công |

| | |
|---|---|
| **Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:** | Phó Tổng Giám đốc |
| **Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** | Không có |
| **Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:** | 0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ |
| **Đại diện sở hữu:** | 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ |
| **Cá nhân sở hữu:** | 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ |
| **Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:** | Không có |
| **Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:** | + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có<br>+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:<br>+ Trường hợp thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGĐ, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có |
| **Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:** | Không có |

## Ông NGUYỄN VĂN HỌC
**Phó Tổng Giám đốc**
*(bổ nhiệm:16/06/2025, thôi việc: 26/10/2025)*

- **Họ và tên:** Nguyễn Văn Học
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày tháng năm sinh:** 1976
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Quê quán:** Ninh Bình (Hà Nam)
- **Trình độ chuyên môn:** Đại học – Quản trị Nhà hàng – Khách sạn

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| **Từ năm 1999 – năm 2009** | • Làm việc tại Công ty cổ phần Quê Hương tại TP. HCM |
| **Từ năm 2010 đến năm 2016** | • Làm việc tại Văn phòng đại diện Agoda Việt Nam tại TP. HCM |
| **Từ năm 2017 – năm 2023** | • Làm việc tại Công ty cổ phần Quê Hương tại TP. HCM |
| **06/2025 – 10/2025** | • Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP Du lịch Thành Thành Công |
| **Từ năm 2023 – năm 2026** | • Làm việc tại Công ty cổ phần Du lịch Đồng Thuận tỉnh Khánh Hòa |

| | |
|---|---|
| **Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Phát Hành:** | Phó Tổng Giám đốc |
| **Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:** | Chủ tịch Hội đồng quản trị kiểm Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận |
| **Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu:** | 0 cổ phần, tương đương 0,00% vốn điều lệ |
| **Đại diện sở hữu:** | 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ |
| **Cá nhân sở hữu:** | 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ |
| **Tỷ lệ sở hữu cổ phần Công Ty của những người liên quan:** | Không có |
| **Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành:** | + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT, TGĐ, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ (loại giao dịch, giá trị giao dịch, các điều khoản quan trọng khác của hợp đồng; cấp có thẩm quyền chấp thuận): Không có<br>+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (tiền thưởng, cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá) ...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Không có<br>+ Trường hợp thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, TGĐ, Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có |
| **Các khoản nợ đối với Tổ chức Phát hành:** | Không có |

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

# 3. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục kiên định với định hướng tái cấu trúc gắn với nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững, xem đây là trọng tâm xuyên suốt trong công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc. Trên cơ sở rà soát toàn diện mô hình hoạt động và danh mục tài sản hiện hữu, Công ty tập trung tối ưu hiệu quả khai thác, nâng cao chất lượng vận hành, chuẩn hóa hệ thống quản trị và tăng cường năng lực thích ứng trước những biến động của thị trường. Cùng với việc chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và trải nghiệm khách hàng, TTC Hospitality tiếp tục củng cố nền tảng nội tại, sử dụng nguồn lực một cách thận trọng và hiệu quả, hướng đến mục tiêu gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông, khách hàng và các bên liên quan, đồng thời tạo lập nền tảng vững chắc cho chặng đường phát triển ổn định, minh bạch và bền vững trong các năm tiếp theo.

## Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

**a.**

**Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Trong năm 2025, kết quả hợp nhất của TTC Hospitality được cải thiện đáng kể nhờ việc gia tăng doanh thu kết hợp kiểm soát các chi phí hiệu quả hoạt động.

**Doanh thu thuần năm đạt**
759 TỶ ĐỒNG
TĂNG **7%**
Tương ứng với **50 tỷ đồng** so với năm trước.

**Lợi nhuận gộp năm 2025 đạt**
239 TỶ ĐỒNG
TĂNG **18,3%**
tương ứng với **37 tỷ đồng** so với năm trước.

**Lợi nhuận sau thuế của năm đạt**
6,5 TỶ ĐỒNG
TĂNG **300%**
tương ứng với **4,9 tỷ đồng** so với năm trước.

**b.**

**Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ**

**Doanh thu thuần của Công ty mẹ đạt**
312 TỶ ĐỒNG
GIẢM **5.01%**
so tương ứng với giảm **16.4 tỷ** so với cùng kỳ.

**Lợi nhuận trước thuế đạt**
59,8 TỶ ĐỒNG
TĂNG **271%**
tương ứng với **43,6 tỷ đồng** so với cùng kỳ.

**KẾT QUẢ TRÊN ĐẠT ĐƯỢC NHỜ VNG TIẾT GIẢM ĐƯỢC**
15,3 TỶ CHI PHÍ TÀI CHÍNH
**giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý**
8,7 TỶ ĐỒNG

**ĐỒNG THỜI GHI NHẬN DOANH THU TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH TĂNG**
24,7 TỶ CHI PHÍ TÀI CHÍNH
**tương ứng với mức tăng**
28,76%
SO VỚI NĂM TRƯỚC.

## Chỉ số tài chính hợp nhất

**TỔNG TÀI SẢN**
CỦA TTC HOSPITALITY
ĐẾN 31/12/2025 ĐẠT

**4.435** TỶ ĐỒNG

GIẢM **2%** so với đầu năm tương đương **118,9 tỷ đồng.**

Sự sụt giảm tổng tài sản đến từ việc tái cấu trúc các khoản vay theo đó TTC Hospitality giảm khoản vay ngắn hạn **246 tỷ tương ứng 22%**, đồng thời **tăng các khoản vay dài hạn 53 tỷ** tương ứng mức tăng **3%**.

Như vậy tổng mức nợ phải trả giảm GIẢM **118,5 tỷ** tương ứng **3%.**

*ĐVT: Triệu đồng*

| STT | NỘI DUNG | 31/12/2025 | 01/01/2025 | THAY ĐỔI | THAY ĐỔI (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng tài sản | 4.435.447 | 4.544.367 | -108.921 | -2.40 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 1.133.178 | 1.123.626 | 9.552 | 0.85 |
| 3 | Tổng nợ/tổng TS (lần) | 74 | 75 | -1 | -1.09 |
| 4 | Tổng nợ/VCSH (lần) | 291 | 304 | -13 | -4.28 |
| 5 | Thanh toán ngắn hạn (lần) | 0,95 | 1,01 | -0.06 | -0.06 |
| 6 | Thanh toán nhanh | 0,95 | 1,01 | -0.06 | -0.06 |

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 của TTC Hospitality*

## Chỉ số tài chính Công ty mẹ

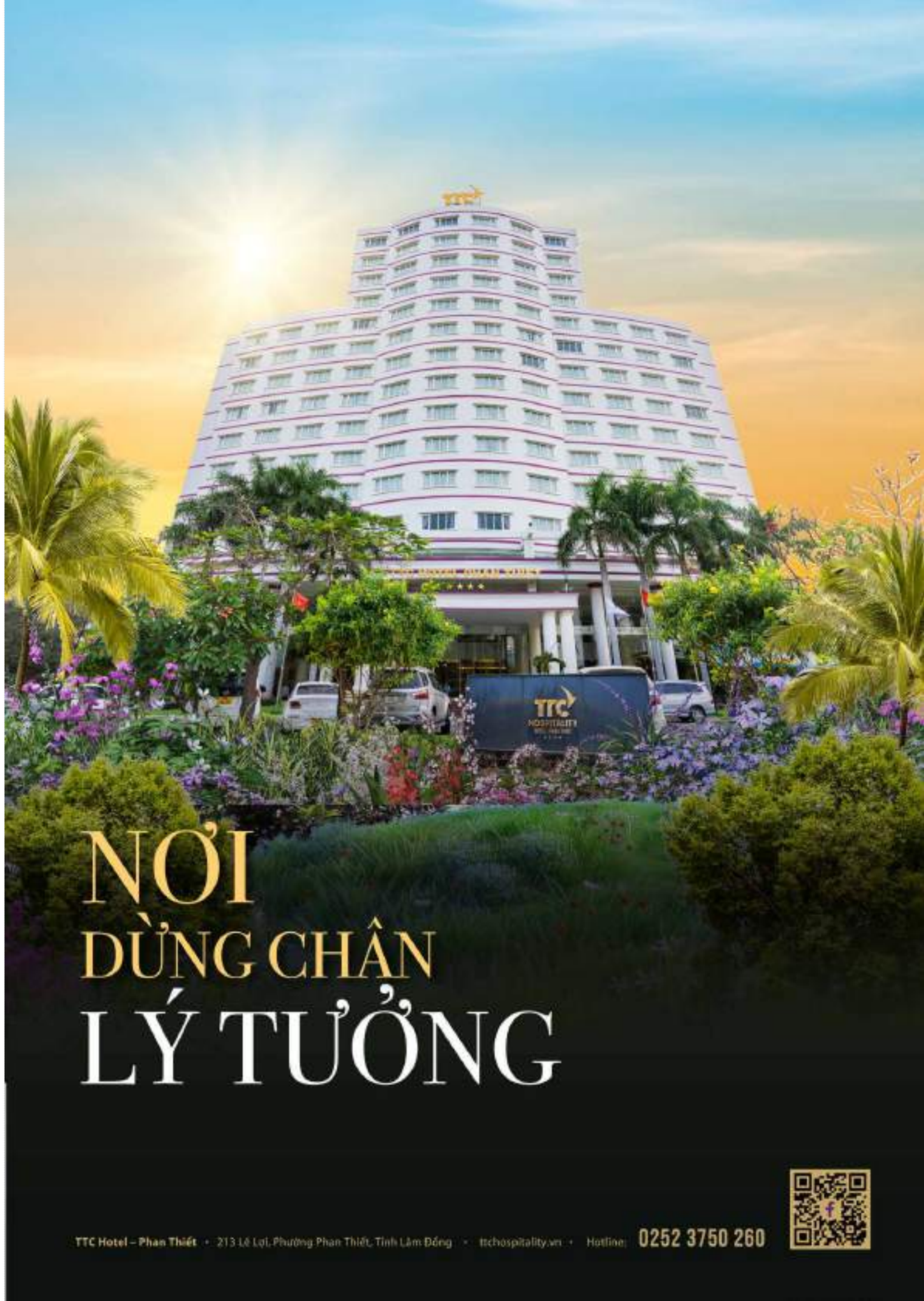
Tổng tài sản của công ty đến 31/12/2025 đạt 2.686 tỷ đồng giảm 6,53% so với đầu năm tương đương 188 tỷ đồng. Các hệ số thanh toán được cải thiện đáng kể so với đầu năm củng cố thêm khả năng thanh toán đã được cải thiện cuối năm so với đầu năm, các chỉ số nhưng vẫn nằm trong vùng an toàn theo quy định.

*ĐVT: Triệu đồng*

| STT | NỘI DUNG | 31/12/2025 | 01/01/2025 | THAY ĐỔI | THAY ĐỔI (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng tài sản | 2.685.882 | 2.873.570 | -187.688 | -6,53 |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | 1.258.717 | 1.218.177 | 40.540 | 3.328 |
| 3 | Tổng nợ/tổng TS (lần) | 53 | 58 | -5 | -7,76 |
| 4 | Tổng nợ/VCSH (lần) | 113 | 136 | -23 | -16,56 |
| 5 | Thanh toán ngắn hạn (lần) | 1.13 | 1.08 | 0.05 | 4.43 |
| 6 | Thanh toán nhanh | 1.13 | 1.08 | 0.05 | 4.41 |

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 của TTC Hospitality*





# 4. THÔNG TIN CỔ PHIẾU – HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN

## Tình hình cơ cấu cổ đông

Kết thúc năm tài chính 2025 (tại ngày 31/12/2025), số lượng cổ phiếu của TTC Hospitality là

**97.276.608** cổ phiếu

trong đó cổ phiếu đang lưu hành là

**97.276.608** cổ phiếu

Kết thúc niên độ 2025, số lượng cổ phiếu của Công ty là

**97.276.608** cổ phiếu

Trong cơ cấu cổ đông của TTC Hospitality có 3 Cổ đông lớn sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty, bao gồm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công:
**TTC Group**

Nắm giữ

29.532.425 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

30,4%

Công ty Cổ phần giao dịch hàng hoá Sơn Tín:
**Son Tin Commodity Exchange JSC**

Nắm giữ

21.132.719 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

21,7%

Công ty Cổ phần KCN Thành Thành Công:
**TTC Industrial Zone**

Nắm giữ

17.845.010 cổ phiếu

tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ là

18,3%

## Cơ cấu cổ đông VNG tại ngày 31/12/2025

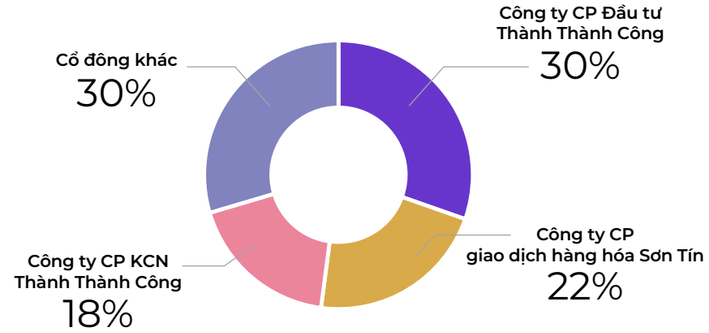
| STT | CỔ ĐÔNG | SL CỔ ĐÔNG | SL CỔ PHẦN | TỶ LỆ SỞ HỮU TRÊN VĐL |
|---|---|---|---|---|
| **I** | **Cổ đông trong nước** | **1.468** | **94.085.931** | **96.76%** |
| 1 | Tổ chức | 17 | 74.666.338 | 76.76% |
| 2 | Cá nhân | 1.451 | 19.419.593 | 19.96% |
| **II** | **Cổ đông nước ngoài** | **67** | **3.190.677** | **3.28%** |
| 1 | Cá nhân | 55 | 3.065.557 | 3.15% |
| 2 | Tổ chức | 12 | 125.120 | 0.01% |
| | **TỔNG CỘNG** | **1.535** | **97.276.608** | **100%** |



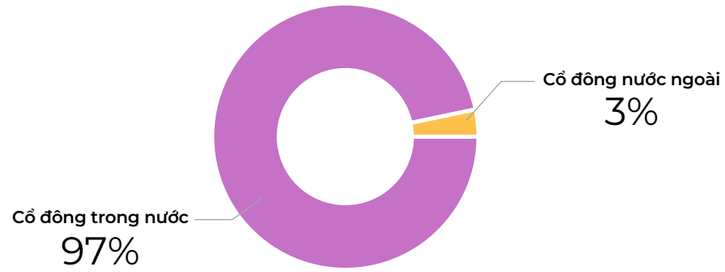


## Một số phân loại cơ cấu cổ đông theo Tỷ lệ sở hữu trên Vốn điều lệ đáng chú ý:

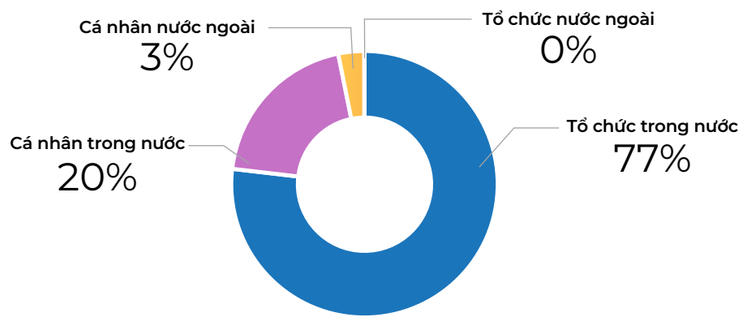
### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO TỶ LỆ SỞ HỮU (%)




### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO ĐỊA LÝ (%)




### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THEO LOẠI HÌNH SỞ HỮU (%)



## Điểm nhấn thị trường chứng khoán Việt Nam và triển vọng

Bước sang năm 2025, thị trường chứng khoán Việt Nam ghi nhận diễn biến tích cực và ngày càng khẳng định vai trò là kênh dẫn vốn quan trọng của nền kinh tế. Trong cả năm, VN-Index duy trì xu hướng tăng trưởng khả quan và kết thúc năm tại 1.784,49 điểm, tăng khoảng 41% so với đầu năm, qua đó trở thành một trong những thị trường có mức tăng nổi bật trong khu vực. Đặc biệt, phiên giao dịch ngày 12/8/2025 đánh dấu cột mốc quan trọng khi VN-Index lần đầu tiên vượt ngưỡng 1.600 điểm, đóng cửa tại 1.608,22 điểm, tạo nền tảng tâm lý tích cực và củng cố kỳ vọng về một chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường.

Diễn biến thuận lợi của thị trường trong năm 2025 được hỗ trợ bởi nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, triển vọng cải thiện lợi nhuận của doanh nghiệp niêm yết và niềm tin của nhà đầu tư từng bước được củng cố. Đến cuối năm 2025, giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu Việt Nam đạt gần 10 triệu tỷ đồng, tương đương khoảng 77,9% GDP; một số thống kê khác cho thấy quy mô vốn hóa đã vượt 9,68 triệu tỷ đồng vào giữa tháng 12/2025, tương đương khoảng 84,1% GDP ước tính năm 2024. Cùng với đó, thanh khoản thị trường cải thiện rõ nét, phản ánh sức hấp dẫn gia tăng của thị trường chứng khoán Việt Nam trong bối cảnh dòng tiền trong nước và quốc tế quay trở lại.

Một trong những dấu mốc có ý nghĩa bước ngoặt trong năm 2025 là việc FTSE Russell công bố nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam từ cận biên lên thị trường mới nổi thứ cấp, với thời điểm dự kiến có hiệu lực từ ngày 21/9/2026, sau đợt rà soát trung gian vào tháng 3/2026. Sự kiện này không chỉ phản ánh những nỗ lực cải cách mạnh mẽ của cơ quan quản lý và các thành viên thị trường trong việc nâng cao tính minh bạch, khả năng tiếp cận và chất lượng vận hành của thị trường vốn, mà còn được kỳ vọng mở ra cơ hội thu hút mạnh hơn dòng vốn đầu tư quốc tế trong giai đoạn tới. Theo đánh giá của một số tổ chức quốc tế, việc nâng hạng có thể tạo thêm động lực đáng kể cho dòng vốn ngoại, qua đó góp phần cải thiện thanh khoản, nâng cao tính chuyên nghiệp của thị trường và củng cố vị thế của thị trường chứng khoán Việt Nam trong khu vực cũng như trên phạm vi toàn cầu.

Giá trị vốn hóa thị trường cổ phiếu Việt Nam đạt gần

**10 TRIỆU** TỶ ĐỒNG

**tương đương khoảng 77,9% GDP**

Quy mô vốn hóa đã vượt

**9,68 TRIỆU** TỶ ĐỒNG

**tương đương khoảng 77,9% GDP** ước tính năm 2024

## Kinh tế vĩ mô vững vàng, tạo tiền đề cho kỷ nguyên vươn mình

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì nền tảng ổn định và đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh môi trường quốc tế còn nhiều biến động. Theo số liệu công bố, GDP cả năm 2025 tăng 8,02%, trong khi CPI bình quân tăng 3,31%, cho thấy tăng trưởng được duy trì song song với kiểm soát lạm phát hiệu quả. Bên cạnh đó, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tiếp tục cải thiện, vốn FDI thực hiện đạt 27,62 tỷ USD – mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025 – qua đó phản ánh niềm tin của nhà đầu tư đối với triển vọng trung và dài hạn của nền kinh tế Việt Nam.

Đối với khu vực dịch vụ, du lịch và hospitality, bối cảnh vĩ mô năm 2025 tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phục hồi nhu cầu tiêu dùng và dịch chuyển tích cực của thị trường. Sự cải thiện của sức cầu nội địa, môi trường đầu tư và hoạt động thương mại – dịch vụ tiếp tục hỗ trợ các doanh nghiệp nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, cải thiện chất lượng vận hành và mở rộng cơ hội tăng trưởng. Đây cũng là nền tảng quan trọng để TTC Hospitality tiếp tục theo đuổi định hướng tái cấu trúc, tối ưu tài sản hiện hữu, nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và củng cố năng lực cạnh tranh trong dài hạn.

Bước sang năm 2026, triển vọng kinh tế Việt Nam được nhìn nhận theo hướng tích cực nhưng thận trọng hơn, khi các động lực tăng trưởng trong nước tiếp tục được duy trì, trong khi môi trường bên ngoài vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định. Đối với thị trường chứng khoán, năm 2026 được kỳ vọng sẽ là giai đoạn bản lề nhờ hiệu ứng từ việc FTSE Russell công bố nâng hạng Việt Nam lên thị trường mới nổi thứ cấp, dự kiến có hiệu lực từ ngày 21/9/2026 sau đợt đánh giá trung gian vào tháng 3/2026. Sự kiện này được kỳ vọng sẽ góp phần nâng cao sức hấp dẫn của thị trường vốn Việt Nam, hỗ trợ thanh khoản, thu hút thêm dòng vốn đầu tư quốc tế và củng cố vị thế của Việt Nam trên bản đồ tài chính khu vực, qua đó tạo thêm nền tảng thuận lợi cho các doanh nghiệp niêm yết có chiến lược phát triển bền vững và minh bạch





## Đối với hoạt động của VNG

Thiết lập thêm nhiều mối quan hệ với các định chế tài chính, hỗ trợ chiến lược tăng trưởng xanh giai đoạn 2026-2030.

Công ty tiếp tục thiết lập và mở rộng mối quan hệ tín dụng với các đối tác là các định chế tài chính quan tâm và chú trọng đến ESG trên thị trường như Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN (E.SUN Bank, Đài Loan)...

Chủ động hợp tác với các ngân hàng quốc tế về các sản phẩm tín dụng xanh (Sustainability Linked Loan - SLL) tài trợ cho các dự án có yếu tố ESG, nhằm góp phần khuyến khích và thúc đẩy các hoạt động phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, Công ty cũng sẽ linh hoạt triển khai nhiều phương án huy động vốn trung, dài hạn, chủ động tìm kiếm sự đồng hành về vốn và chiến lược từ các định chế tài chính trong và ngoài nước.

# 5. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025 khép lại với những kết quả tích cực, đánh dấu giai đoạn TTC Hospitality chuyển dịch rõ rệt từ tăng trưởng theo quy mô sang tăng trưởng theo chiều sâu và hiệu quả.

Trong bối cảnh ngành du lịch phục hồi mạnh nhưng cạnh tranh ngày càng cao, Công ty đã chủ động tái cấu trúc mô hình kinh doanh, tập trung vào tối ưu vận hành, kiểm soát chi phí và gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng.

Kết quả đạt được không chỉ đến từ sự linh hoạt trong điều hành, mà còn thể hiện định hướng đúng trong việc nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm dịch vụ trên toàn hệ thống.

## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH TRỌNG TÂM

Trong năm 2025, TTC Hospitality triển khai chiến lược với 3 định hướng chính:

### Thứ nhất

**Tăng cường khai thác khách hàng hiện hữu**

Thông qua hệ thống khách hàng thân thiết và chính sách ưu đãi doanh nghiệp, tỷ lệ khách quay lại tiếp tục tăng trưởng.

**Hướng đến mục tiêu**

**35–40%**

**trong năm 2026**

### Thứ hai

**Mở rộng thị trường quốc tế có chọn lọc**

Tập trung vào các thị trường gần như ASEAN và Đông Bắc Á, đồng thời từng bước tiếp cận thị trường châu Âu thông qua hợp tác với các đối tác inbound và chương trình famtrip.

### Thứ ba

**Tối ưu hệ sinh thái**

**"Stay – Play – Dine – Experience"**

Gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng thông qua bán chéo dịch vụ, combo liên đơn vị và nâng mức chi tiêu trung bình.

## KHU VUI CHƠI:

**Đa dạng trải nghiệm, tối ưu doanh thu**

**Trong năm 2025, mảng khu vui chơi ghi nhận sự chuyển biến tích cực khi:**

Áp dụng giá linh hoạt theo mùa và theo phân khúc khách, Tăng tỷ trọng khách đoàn thông qua chính sách doanh nghiệp và trường học. Đẩy mạnh bán vé qua nền tảng số, hướng đến mục tiêu 20–25% doanh thu từ kênh online. Các chương trình sự kiện theo mùa và lễ hội tiếp tục thu hút khách, góp phần duy trì mức độ hài lòng trên 95%.

## TRUNG TÂM HỘI NGHỊ/NHÀ HÀNG/ẨM THỰC:

**Tăng trưởng ổn định, tối ưu hiệu quả**

Mảng hội nghị và F&B tiếp tục là nguồn doanh thu quan trọng, đặc biệt từ khách doanh nghiệp. Doanh thu từ tiệc và hội nghị tăng trưởng tốt, sản phẩm được đa dạng hóa: buffet chuyên đề, tiệc trọn gói, sự kiện doanh nghiệp

## TIẾP THỊ VÀ TRUYỀN THÔNG:

**Củng cố thương hiệu, đẩy mạnh chuyển đổi số:**

- **Hoạt động marketing tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng đa kênh:** Tăng trưởng lượng truy cập và tương tác trên nền tảng số. Đẩy mạnh bán hàng trực tiếp nhằm giảm phụ thuộc OTA .
- **Định hướng giai đoạn tới, với nền tảng đã xây dựng trong năm 2025, TTC Hospitality sẽ tập trung vào 4 trụ cột chiến lược:** Gia tăng doanh thu trên mỗi khách hàng , Đẩy mạnh phân khúc khách doanh nghiệp và MICE, Tối ưu kênh phân phối và chi phí vận hành, Ứng dụng công nghệ và dữ liệu trong quản trị .

# 6. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

Năm 2025 đánh dấu bước chuyển quan trọng trong chiến lược công nghệ thông tin của TTC Hospitality, khi CNTT chuyển từ giai đoạn kiện toàn hệ thống sang khai thác hiệu quả và bứt phá giá trị. Trên nền tảng đã được xây dựng vững chắc trong năm 2024 – bao gồm chuẩn hóa PMS, triển khai Data Warehouse giai đoạn 1 và mô hình bảo mật ZeroTrust – năm 2025 tập trung vào ba trụ cột: Mở rộng nền tảng dữ liệu, Nâng cấp hạ tầng công nghệ, và Gia cố an ninh mạng, nhằm phục vụ trực tiếp hoạt động vận hành và ra quyết định kinh doanh.

## Mở rộng Data Warehouse & Hệ thống báo cáo phục vụ vận hành

Tiếp nối thành công của Data Warehouse giai đoạn 1 (2024), năm 2025 đã hoàn thành triển khai giai đoạn 2 với trọng tâm xây dựng hệ thống báo cáo tự động phục vụ trực tiếp hoạt động vận hành và quản trị cấp cao:

1. **Báo cáo doanh thu OTB (Revenue OTB Report):** Tự động tổng hợp và cập nhật dữ liệu doanh thu từ tất cả các đơn vị, giúp Ban Điều hành nắm bắt tình hình kinh doanh kịp thời và chính xác.
2. **Báo cáo vận hành khách sạn:** Theo dõi các chỉ số cốt lõi như Occupancy Rate, ADR (Average Daily Rate) và RevPAR (Revenue Per Available Room) theo ngày/tuần/tháng, hỗ trợ các đơn vị tối ưu hóa công suất phòng và chiến lược giá.
3. **Dashboard tổng hợp cho Ban Điều hành:** Xây dựng bộ dashboard trực quan, tích hợp đa chiều dữ liệu kinh doanh, tài chính và vận hành, phục vụ việc ra quyết định nhanh chóng ở cấp quản lý cao nhất.

## Nâng cấp hạ tầng CNTT tại các Hotel và Resort

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

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

## An ninh mạng & Bảo mật nâng cao

Trên nền tảng mô hình ZeroTrust đã triển khai từ năm 2024, năm 2025 tiếp tục gia cố hệ thống an ninh mạng với các giải pháp nâng cao:

1. Triển khai hệ thống giám sát an ninh mạng tập trung, cho phép phát hiện và phản ứng sớm các mối đe dọa trên toàn hệ thống.
2. Nâng cấp chính sách bảo mật và kiểm soát truy cập, đảm bảo an toàn dữ liệu khách hàng và dữ liệu kinh doanh.
3. Tổ chức các chương trình đào tạo nhận thức an ninh mạng cho CBNV, nâng cao ý thức phòng chống rủi ro từ bên trong tổ chức.

# 7. MÔ HÌNH VẬN HÀNH, QUẢN LÝ

Trong bối cảnh ngành du lịch tiếp tục phục hồi và cạnh tranh ngày càng gia tăng, TTC Hospitality xác định việc hoàn thiện mô hình vận hành theo hướng tinh gọn, linh hoạt và phân quyền hiệu quả là nền tảng quan trọng nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Tiếp nối quá trình tái cấu trúc đã triển khai trong niên độ 2024–2025, niên độ 2025–2026 đánh dấu giai đoạn chuyển đổi sâu hơn trong mô hình quản trị vận hành khi Công ty chính thức chuyển đổi từ mô hình quản lý theo 05 khu vực sang 09 cụm vận hành, phù hợp với quy mô hệ thống và định hướng phát triển trong giai đoạn mới.

## a. Hoàn thiện mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn và hiệu quả

Trong niên độ 2025–2026, TTC Hospitality tiếp tục rà soát cơ cấu tổ chức trên toàn hệ thống nhằm tối ưu chức năng quản lý, giảm tầng nấc trung gian và nâng cao hiệu quả phối hợp giữa Tổng Công ty và các đơn vị trực thuộc.

**Các phòng ban, chức năng có sự chồng chéo được điều chỉnh và tái phân bổ nhiệm vụ theo nguyên tắc:**

- Rõ trách nhiệm;
- Rút ngắn quy trình xử lý;
- Tăng tốc độ ra quyết định trong vận hành kinh doanh.

Song song đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý vận hành, bao gồm hệ thống quản trị khách hàng (CRM), quản lý đặt phòng – dịch vụ tập trung, công cụ phân tích dữ liệu kinh doanh và các nền tảng quản trị nội bộ, góp phần nâng cao năng suất lao động và giảm phụ thuộc vào quy trình thủ công.

## b. Chuyển đổi mô hình quản lý từ

Nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển hệ thống và đặc thù thị trường từng địa phương, TTC Hospitality đã thực hiện tái cấu trúc mô hình vận hành từ quản lý theo khu vực sang mô hình 08 cụm vận hành.

**Mô hình mới cho phép:**

- Tăng tính tự chủ của các đơn vị kinh doanh;
- Rút ngắn khoảng cách quản lý;
- Nâng cao khả năng phản ứng nhanh trước biến động thị trường du lịch.

Các Khách sạn, Resort và Khu vui chơi giải trí (TTC World) được trao quyền chủ động hơn trong việc xây dựng sản phẩm, triển khai hoạt động marketing, khai thác trải nghiệm địa phương và chăm sóc khách hàng phù hợp với đặc điểm từng điểm đến.

Việc hình thành các cụm vận hành giúp tối ưu nguồn lực vùng, tăng cường liên kết sản phẩm giữa các điểm đến và nâng cao hiệu quả khai thác hệ sinh thái du lịch của TTC Hospitality.

## c. Tối ưu chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực

Việc chuyển đổi sang mô hình cụm vận hành đã góp phần giảm chi phí quản lý gián tiếp, hạn chế trùng lặp chức năng và tối ưu hóa việc phân bổ ngân sách tại từng đơn vị.

Các cụm vận hành chủ động hơn trong kiểm soát chi phí, quản lý nhân sự và khai thác tài sản, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và cải thiện hiệu suất hoạt động toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, việc số hóa quy trình vận hành và tự động hóa các hoạt động đặt dịch vụ, chăm sóc khách hàng và quản trị dữ liệu tiếp tục mang lại hiệu quả tiết giảm chi phí dài hạn cho Công ty.





## d. Nâng cao tính linh hoạt và năng lực phát triển bền vững

Mô hình 08 cụm vận hành giúp TTC Hospitality tăng cường khả năng thích ứng với xu hướng du lịch thay đổi nhanh chóng, đồng thời tạo điều kiện để các đơn vị chủ động phát triển sản phẩm đặc thù theo thị trường địa phương.

Cách tiếp cận này không chỉ nâng cao trải nghiệm khách hàng mà còn góp phần phát triển du lịch bền vững thông qua việc khai thác hiệu quả giá trị văn hóa, tài nguyên và lợi thế bản địa tại từng điểm đến.

**KẾT LUẬN**

**Trong niên độ 2025–2026, việc hoàn thiện mô hình vận hành theo hướng tinh gọn và chuyển đổi sang cơ cấu 09 cụm vận hành đã giúp TTC Hospitality nâng cao hiệu quả quản trị, tối ưu chi phí và tăng cường tính linh hoạt trong hoạt động kinh doanh. Đây là bước chuyển quan trọng nhằm củng cố nội lực doanh nghiệp, tạo nền tảng vận hành ổn định cho giai đoạn tăng trưởng và bứt phá tiếp theo.**

# 8. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

## CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM HOÀN THÀNH TRONG NĂM

**Dưới đây là danh mục các dự án đã hoàn tất nghiệm thu, bàn giao và đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2025:**

| STT | TÊN DỰ ÁN | HẠNG MỤC | |
|---|---|---|---|
| 01 | **TTC Hotel - Cần Thơ** | Nâng cấp nội thất phòng theo tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. | Nâng cấp diện mạo hiện đại, khẳng định vị thế khách sạn hàng đầu tại thủ phủ miền Tây. (chuyển nội dung qua cột trước) |
| 02 | **TTC Van Phong Aqua Park** | Công viên nước quy mô 4.200 $m^2$ với 4 tổ hợp trò chơi dưới nước hiện đại. | Tăng trải nghiệm khách hàng cho Resort 5 sao (>200 phòng), gia tăng sức hút cho khu vực Vịnh Vân Phong. |
| 03 | **TTC World - Thung Lũng Tình Yêu (Đà Lạt)** | Đầu tư mới và đa dạng hóa các phân khu trò chơi giải trí cảm giác mạnh và tương tác. | Đổi mới sản phẩm du lịch truyền thống, thu hút phân khúc khách hàng trẻ và gia đình. |
| 04 | **TTC Hotel - Michelia** | Nâng cấp đạt chuẩn 5 sao quốc tế -> gia tăng năng lực cạnh tranh | |

# 9. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CON – CÔNG TY LIÊN KẾT

**HỆ THỐNG CẤU TRÚC CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN**

TTC Hospitality là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Mẹ - Con. VNG đóng vai trò là Công ty Mẹ, chịu trách nhiệm quản lý các CTTV. Các CTTV có trách nhiệm quản lý và vận hành các khách sạn, nhà hàng và khu vui chơi, bao gồm ... CTTV đang hoạt động, ... Công ty liên kết. Các CTTV này được thể hiện chi tiết trong mô hình dưới đây và trong BCTC Hợp nhất năm 2025 của VNG được kiểm toán bởi UHY.

| STT | ĐỊA CHỈ | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Đà Lạt | Tỉnh Lâm Đồng | 100.00% | Dịch vụ lưu trú |
| 2 | Công ty TNHH Du lịch TTC | Tỉnh Khánh Hòa | 100.00% | Dịch vụ lưu trú |
| 3 | Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Tỉnh Lâm Đồng | 100.00% | Khu vui chơi. dịch vụ lưu trú |
| 4 | Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC | Tp.Hồ Chí Minh | 100.00% | Dịch vụ lữ hành |
| 5 | Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | Tp.Huế | 100.00% | Dịch vụ lưu trú |
| 6 | Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | Tp.Hồ Chí Minh | 91.41% | Dịch vụ ăn uống |

# 10. HOẠT ĐỘNG CHẤT LƯỢNG DỊCH VỤ VÀ NHẬN XÉT CỦA KHÁCH HÀNG

**1.**

**Kết quả thực hiện các hoạt động trọng tâm**

**Chuẩn hóa vận hành – Nâng cao trải nghiệm – Gia tăng năng lực cạnh tranh**

- Trong năm 2025, TTC Hospitality tiếp tục xác định chất lượng dịch vụ là yếu tố cốt lõi tạo nên năng lực cạnh tranh và uy tín thương hiệu, đặc biệt trong bối cảnh thị trường du lịch phục hồi nhưng cạnh tranh ngày càng cao.
- Trên nền tảng tiêu chuẩn đã xây dựng trong năm 2024, năm 2025 tập trung vào chuẩn hóa vận hành, nâng cao tính tuân thủ và cải thiện trải nghiệm thực tế của khách hàng tại từng điểm chạm dịch vụ.
- Các hoạt động CLDV được triển khai đồng bộ từ hệ thống Tổng Công ty đến từng đơn vị, góp phần cải thiện hình ảnh thương hiệu TTC Hospitality trên các kênh OTA, mạng xã hội và phản hồi trực tiếp từ khách hàng.

**2.**

**Nâng cao tính tuân thủ tại đơn vị**

- Trong năm 2025, Phòng Chất lượng Dịch vụ tiếp tục rà soát và hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn vận hành đã ban hành, tập trung vào: chuẩn hóa tiêu chuẩn setup phòng, khu vực công cộng, F&B, dịch vụ bổ trợ; rà soát, tinh gọn hệ thống SOP để tăng tính thực tế, dễ áp dụng tại đơn vị.
- Song song đó, công tác kiểm tra định kỳ và đột xuất được thực hiện thông qua: kiểm tra thực địa, giám sát hình ảnh/camera, thông tin phản ánh từ khách hàng, kiểm tra nội bộ và đánh giá liên phòng ban. Qua đó giúp đơn vị khắc phục các tồn tại vận hành, hạn chế lỗi tái diễn và nâng cao hình ảnh chuyên nghiệp trong mắt khách hàng.

**3.**

**Nâng cao năng lực nhân sự – đảm bảo an toàn và chất lượng phục vụ**

- Trong năm 2025, CLDV tiếp tục đóng vai trò lớp giám sát thứ hai trong mô hình kiểm soát vận hành, phối hợp cùng các đơn vị và Kiểm toán nội bộ để nâng cao hiệu quả kiểm soát.
- Các nội dung trọng tâm gồm: tăng cường đào tạo nghiệp vụ phục vụ, vệ sinh, an toàn thực phẩm; triển khai kiểm tra nhận thức và nghiệp vụ định kỳ đối với các bộ phận phục vụ khách hàng; áp dụng cơ chế Mystery Guest và đánh giá trải nghiệm thực tế nhằm ghi nhận đúng chất lượng dịch vụ tại đơn vị.
- Việc kiểm soát đa lớp giúp nâng cao tính chủ động của đơn vị, giảm phụ thuộc vào các đợt kiểm tra từ bên ngoài, đồng thời góp phần đảm bảo trải nghiệm khách hàng ổn định hơn.

**4.**

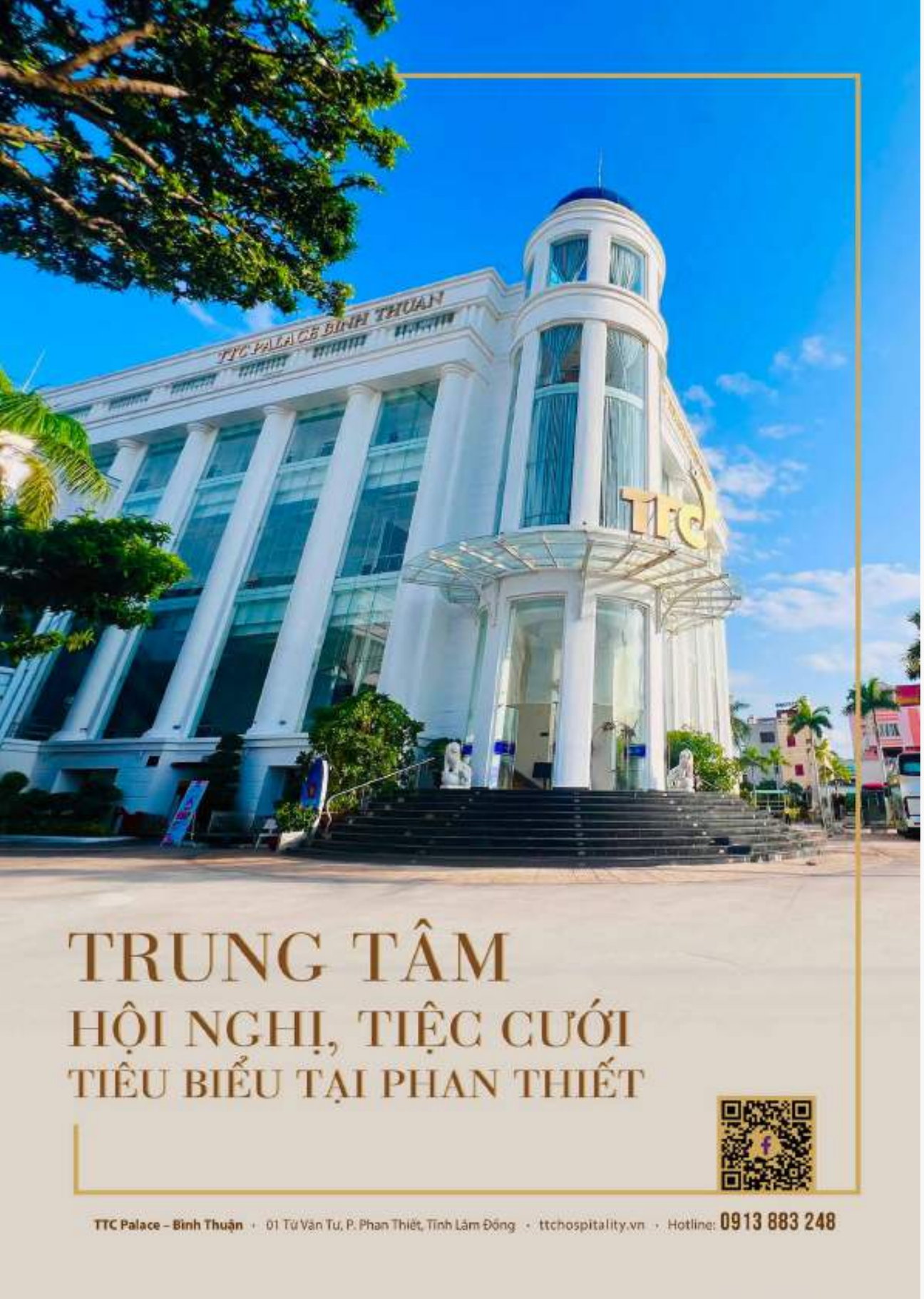
**Lắng nghe khách hàng – cải thiện trải nghiệm thực tế**

- Trong năm 2025, việc ghi nhận và phân tích phản hồi khách hàng được triển khai sâu hơn, tập trung vào trải nghiệm thực tế thay vì chỉ số điểm đánh giá.
- Các hoạt động chính gồm: theo dõi và tổng hợp phản hồi từ các kênh OTA, mạng xã hội và phản hồi trực tiếp tại đơn vị, phân tích nguyên nhân các đánh giá chưa tốt để đưa ra giải pháp cải thiện vận hành, tăng cường hỏi ý kiến khách khi check-out và thực hiện chăm sóc sau lưu trú. Qua đó giúp đơn vị nhận diện sớm các vấn đề tồn tại và điều chỉnh kịp thời, hạn chế phát sinh phản ánh tiêu cực kéo dài.

**5.**

**Cải thiện hình ảnh thương hiệu và mức độ hài lòng khách hàng**

- Trong năm 2025, hình ảnh và mức độ hài lòng của khách hàng đối với hệ thống TTC Hospitality tiếp tục được cải thiện, thể hiện qua hơn 13.000 lượt đánh giá từ khách hàng, trong đó 94% phản hồi tích cực, điểm đánh giá trung bình trên các kênh OTA đạt 8,8/10.
- Một số đơn vị tiếp tục được tái chứng nhận hạng sao, tiêu biểu như TTC Imperial Hotel duy trì tiêu chuẩn khách sạn 5 sao và TTC Hotel - Ngọc Lan duy trì tiêu chuẩn 4 sao, góp phần củng cố uy tín thương hiệu trong phân khúc lưu trú trung – cao cấp.
- Bên cạnh đó, hệ thống tiếp tục triển khai các giải pháp vận hành thân thiện môi trường như sử dụng chai nước thủy tinh và các sản phẩm amenities thân thiện môi trường, phù hợp định hướng phát triển bền vững của TTC Hospitality.






# 11. NHÂN SỰ VÀ ĐÀO TẠO

## CÔNG TÁC HÀNH CHÍNH NHÂN SỰ NĂM 2025

### Hành chính quản trị

Trong năm 2025, TTC Hospitality đã triển khai hiệu quả các giải pháp tiết giảm chi phí hành chính, thực hiện tiết giảm 5% kế hoạch đề ra, đồng thời rà soát và điều chỉnh định mức chi phí để sử dụng nguồn lực một cách hợp lý nhất. Công tác kiểm kê tài sản và công cụ dụng cụ được thực hiện đầy đủ; các tài sản không còn nhu cầu sử dụng đã được thanh lý hoặc điều chuyển nội bộ, góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả quản lý. Đồng thời, TTC Hospitality tổ chức đánh giá định kỳ cơ sở vật chất, thực hiện bảo trì và bảo dưỡng để đảm bảo trang thiết bị luôn trong tình trạng sẵn sàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality tăng cường toàn diện công tác an ninh – an toàn và phòng cháy chữa cháy. Trong năm, lực lượng bảo vệ được kiện toàn và tham gia đào tạo chuyên sâu nhằm chuẩn hóa năng lực, tăng cường hiệu quả diễn tập và phối hợp ứng phó sự cố, đảm bảo hệ thống PCCC vận hành ổn định và sẵn sàng trong mọi tình huống.

### Nhân sự

Trong năm 2025, tỷ lệ lao động nghỉ việc tại các đơn vị kinh doanh tăng cao, chiếm 28% tổng lực lượng lao động, chủ yếu tại các thị trường trọng điểm như Đà Lạt, Khánh Hòa... Trước thực trạng này, TTC Hospitality đã tăng cường hoạt động tuyển dụng và phát triển nhân sự, tuyển dụng gần 400 nhân sự mới và phối hợp tiếp nhận gần 600 sinh viên thực tập, nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng vận hành và bổ sung nguồn lực trẻ, góp phần ổn định lực lượng lao động và tối ưu hóa chi phí nhân sự.

Công tác đào tạo và phát triển được đẩy mạnh trong năm 2025 với nhiều chương trình trọng tâm, TTC Hospitality triển khai chương trình trải nghiệm dịch vụ dành cho đội ngũ quản lý và các hoạt động thi đua, sự kiện nội bộ nhằm tạo động lực cho nhân sự. Hơn 6.000 giờ đào tạo nghiệp vụ cùng các lớp kỹ năng chuyên môn và các chương trình đào tạo hợp tác với đối tác được tổ chức nhằm nâng cao năng lực toàn ngành. Bên cạnh đó, TTC Hospitality tổ chức các chương trình Trưởng bộ phận lưu động nhằm tạo điều kiện cho đội ngũ quản lý trẻ rèn luyện và cọ xát thực tế tại nhiều mô hình kinh doanh khác nhau. Đồng thời tiếp tục hoàn thiện quy hoạch nhân sự kế thừa và phát triển đội ngũ giảng viên nội bộ, góp phần đảm bảo nguồn lực chất lượng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

### Mua hàng

Trong năm 2025, TTC Hospitality đã cập nhật và ban hành danh mục nhà cung cấp cho các đơn vị kinh doanh để làm cơ sở tham khảo giá và tối ưu hóa chi phí mua sắm. Nhờ đó đã tiết giảm gần 10% tổng chi phí mua sắm trong kỳ. TTC Hospitality cũng thường xuyên theo dõi biến động giá theo mùa vụ và các yếu tố thị trường để cảnh báo sớm, đề xuất các phương án thay thế nguyên liệu hoặc điều chỉnh giá bán phù hợp, giúp ổn định chi phí đầu vào và kiểm soát giá nguyên vật liệu.

Song song đó, TTC Hospitality thúc đẩy hợp tác với các nhà cung cấp chiến lược để mở rộng bán chéo sản phẩm trong hệ sinh thái, đồng thời đàm phán các điều kiện thanh toán linh hoạt và chiết khấu ưu đãi, qua đó khai thác tối đa lợi ích từ đối tác, nâng cao sức cạnh tranh và gia tăng giá trị trong chuỗi cung ứng.

## CHIA SẺ CỦA NHÂN VIÊN

### Bà **THÁI MỸ LOAN**

***Bếp trưởng | TTC Palace - Bến Tre***

*Gần ba thập kỷ gắn bó với TTC Hospitality, tôi đã chứng kiến nhiều giai đoạn phát triển của Công ty cũng như ngành du lịch. Với tôi, mỗi món ăn không chỉ để phục vụ thực khách mà còn là niềm tự hào của người đầu bếp. Tôi tin rằng: chỉ cần giữ được ngọn lửa đam mê trong căn bếp, thì TTC Hospitality sẽ luôn giữ được "hương vị" riêng của mình. Đó cũng chính là nội lực giúp chúng tôi vững vàng và bứt phá trong giai đoạn sắp tới.*

### Ông **NGUYỄN VĂN ĐỨC**

***Ca trưởng Hành lý** | TTC Imperial Hotel*

*Vị trí trực thường xuyên ở sảnh khách sạn, tôi hiểu rằng ấn tượng đầu tiên của khách nhiều khi bắt đầu từ những điều rất nhỏ: một lời chào, một nụ cười hay sự hỗ trợ kịp thời. Làm việc tại TTC Hospitality giúp tôi học được tinh thần chuyên nghiệp và sự phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận. Khi mỗi cá nhân đều làm tốt vai trò của mình, cả tập thể sẽ trở nên mạnh mẽ hơn. Với tôi, công việc hành lý không chỉ là mang giúp chiếc vali, mà là giúp khách mang theo một ấn tượng tốt đẹp về khách sạn. Đó cũng là cách tôi góp phần nhỏ vào nội lực chung của TTC Hospitality.*

### Bà **ĐOÀN THỊ HƯƠNG**

***Nhân viên Buồng phòng** | TTC Hotel - Phan Thiết*

*Công việc buồng phòng tuy thầm lặng nhưng góp phần mang đến không gian nghỉ ngơi sạch sẽ, thoải mái cho du khách. Gần 10 năm làm việc tại TTC Hospitality, tôi luôn cảm nhận được sự ổn định và gắn kết của tập thể nơi đây. Mỗi ngày làm việc đều là cơ hội để tôi hoàn thiện bản thân và đóng góp vào chất lượng dịch vụ chung của đơn vị. Tôi tin rằng chính sự tận tâm của từng nhân viên sẽ tạo nên nội lực bền vững, giúp TTC Hospitality ngày càng phát triển và sẵn sàng vươn lên những chặng đường mới.*

### Bà **NGUYỄN THỊ NGỌC MAI**

***Ca trưởng Nhà hàng** | TTC Van Phong Bay Resort*

*Làm việc trong lĩnh vực nhà hàng giúp tôi có cơ hội tiếp xúc trực tiếp với khách hàng và cảm nhận rõ niềm vui khi mang đến cho họ những trải nghiệm ẩm thực trọn vẹn. Tại TTC Hospitality, tôi luôn được khuyến khích nâng cao kỹ năng và cùng đồng nghiệp xây dựng phong cách phục vụ chuyên nghiệp. Qua thời gian gắn bó cùng công ty, tôi nhận ra rằng chất lượng dịch vụ không chỉ nằm ở món ăn ngon mà còn ở cách chúng tôi phục vụ khách hàng. Tôi tin rằng từ nền tảng đó, TTC Hospitality sẽ tiếp tục bứt phá và tạo thêm nhiều dấu ấn trong hành trình phát triển.*

### Bà **NGUYỄN THỊ KIM THƯƠNG**

***Nhân viên Thu ngân** | TTC Resort - Ninh Thuận*

*Ở vị trí thu ngân, tôi luôn ý thức rằng mỗi giao dịch không chỉ là công việc hằng ngày mà còn là một lần chúng tôi được phục vụ khách hàng. Những năm làm việc tại TTC Hospitality giúp tôi vững vàng hơn và hiểu rằng mỗi vị trí đều góp phần tạo nên giá trị chung trong hành trình trải nghiệm của du khách. Nếu khách rời đi với một nụ cười ở quầy thu ngân thì chuyến nghỉ dưỡng của họ đã trọn vẹn. Đó là động lực để tôi tiếp tục gắn bó và đóng góp cho TTC Hospitality.*

### Ông **ĐINH LÊ TIẾN KHANH**

***Chuyên viên cấp trung** | Hành chính, Tổng Công ty*

*Hơn 15 năm làm việc tại TTC Hospitality, tôi có cơ hội đồng hành cùng sự phát triển của Công ty qua nhiều giai đoạn khác nhau. Trong công tác hành chính, nhiệm vụ của chúng tôi là góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, hiệu quả để các đơn vị vận hành thuận lợi. Điều tôi trân trọng nhất chính là tinh thần gắn kết và sự chủ động đổi mới của tập thể. Với nền tảng nội lực đã được tích lũy qua nhiều năm, tôi tin rằng TTC Hospitality đang sẵn sàng cho những bước bứt phá mạnh mẽ hơn trong thời gian tới.*

# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

**BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**


| | |
|---|---|
| Thông điệp Chủ tịch HĐQT | 132 |
| Những con số nổi bật 2025 | 133 |
| Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality | 134 |
| Môi trường | 147 |
| Xã hội | 152 |
| Quản trị | 159 |

## THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

**Bà PHAN THỊ HỒNG VÂN**
**Chủ tịch HĐQT**
TTC Hospitality

**Kính gửi Quý cổ đông, đối tác và cộng đồng,**

Trong hành trình phát triển của TTC Hospitality, chúng tôi luôn tin rằng sự tăng trưởng của doanh nghiệp phải song hành cùng trách nhiệm đối với môi trường, cộng đồng và xã hội. Phát triển bền vững không chỉ là một mục tiêu dài hạn, mà còn là kim chỉ nam cho mọi quyết sách và hoạt động vận hành trong toàn hệ thống.

Trong bối cảnh ngành du lịch toàn cầu đang chuyển dịch mạnh mẽ theo xu hướng du lịch xanh và du lịch có trách nhiệm, TTC Hospitality đã chủ động tích hợp các nguyên tắc ESG (Environmental - Social - Governance) vào chiến lược phát triển. Chúng tôi xác định rằng sự bền vững của doanh nghiệp phải được xây dựng trên nền tảng hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và tạo giá trị cho cộng đồng địa phương.

Với định hướng đó, TTC Hospitality không ngừng triển khai các sáng kiến nhằm giảm thiểu tác động môi trường trong hoạt động kinh doanh. Từ việc tối ưu hóa sử dụng năng lượng và tài nguyên nước, hạn chế rác thải nhựa dùng một lần, đến ứng dụng năng lượng tái tạo và thúc đẩy các mô hình vận hành thân thiện với môi trường, chúng tôi hướng tới mục tiêu xây dựng một hệ sinh thái du lịch xanh, góp phần bảo tồn thiên nhiên tại các điểm đến.

Song song với các hoạt động xanh về môi trường, TTC Hospitality luôn đặt nền móng con người và cộng đồng là trung tâm của chiến lược phát triển bền vững. Ngành Du lịch TTC ưu tiên tạo cơ hội việc làm cho người dân địa phương, đầu tư vào đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đồng thời tích cực tham gia các hoạt động xã hội, thiện nguyện và bảo tồn văn hóa bản địa. Mỗi điểm đến trong hệ thống TTC Hospitality không chỉ là nơi cung cấp dịch vụ du lịch, mà còn là cầu nối giúp du khách khám phá và trân trọng những giá trị văn hóa, thiên nhiên đặc sắc của từng vùng miền.

Chúng tôi cũng nhận thức rõ rằng, để phát triển bền vững trong dài hạn, doanh nghiệp cần xây dựng một nền tảng quản trị minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm. Vì vậy, TTC Hospitality tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo các tiêu chuẩn quốc tế, tăng cường quản lý rủi ro, thúc đẩy đạo đức kinh doanh và nâng cao tính minh bạch trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp.

Nhìn về tương lai, TTC Hospitality sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, lấy ESG làm trọng tâm trong quá trình đổi mới và mở rộng hệ sinh thái du lịch. Chúng tôi tin rằng, với sự đồng hành của Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng, TTC Hospitality sẽ không chỉ tạo ra những trải nghiệm du lịch chất lượng, mà còn góp phần xây dựng một ngành du lịch Việt Nam phát triển xanh, bền vững và có trách nhiệm.

Trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị.

Trân trọng.

CHỦ TỊCH HĐQT

**PHAN THỊ HỒNG VÂN**





# NHỮNG CON SỐ NỔI BẬT 2025

**15,3**
TRIỆU KWH
Tổng Lượng Điện Tiêu thụ

**280**
NGHÌN $M^2$
Diện tích không gian xanh được duy trì

**341**
NGHÌN $M^3$
Tổng Lượng Nước Sử dụng

**>2**
TRIỆU $M^2$
Diện tích rừng được bảo tồn

**363**
NGHÌN KG
Tổng lượng rác thải được quản lý

**+9.000**
Số Giờ đào tạo cho đội ngũ nhân sự

**Năm 2025, tổng điện năng tiêu thụ đạt 15,3 triệu kWh, phản ánh sự gia tăng của hoạt động kinh doanh và lượng khách tại các cơ sở lưu trú và điểm đến. TTC Hospitality đồng thời triển khai các chương trình quản lý và tối ưu hóa năng lượng, hướng tới mục tiêu giảm cường độ sử dụng điện trên mỗi đơn vị dịch vụ và thúc đẩy vận hành xanh trong toàn hệ thống.**

# Khung ESG cốt lõi tại TTC Hospitality

E

## Môi trường

- Tiết kiệm năng lượng
- Giảm thải carbon, nước, rác thải
- Tăng cường sử dụng nhựa/ nguyên vật liệu tái chế, thân thiện môi trường
- Bảo tồn văn hóa, thiên nhiên
- Du lịch xanh

S

## Xã hội

- Chính sách và các chế độ nhân sự
- Phục vụ tận tâm khách hàng
- Phát triển kinh tế địa phương và tạo việc làm
- Bảo tồn và phát huy văn hóa bản địa
- Thúc đẩy du lịch có trách nhiệm
- Các chương trình cộng đồng và xã hội
- Chú trọng an toàn lao động

G

## Quản trị

- Đạo đức kinh doanh và tuân thủ pháp luật
- Quản trị minh bạch và hiệu quả của Hội đồng Quản trị
- Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ
- An ninh dữ liệu và bảo mật thông tin

1 An Ninh Mạng

2 Trách nhiệm với môi trường

3 Đa dạng, công bằng và hòa nhập

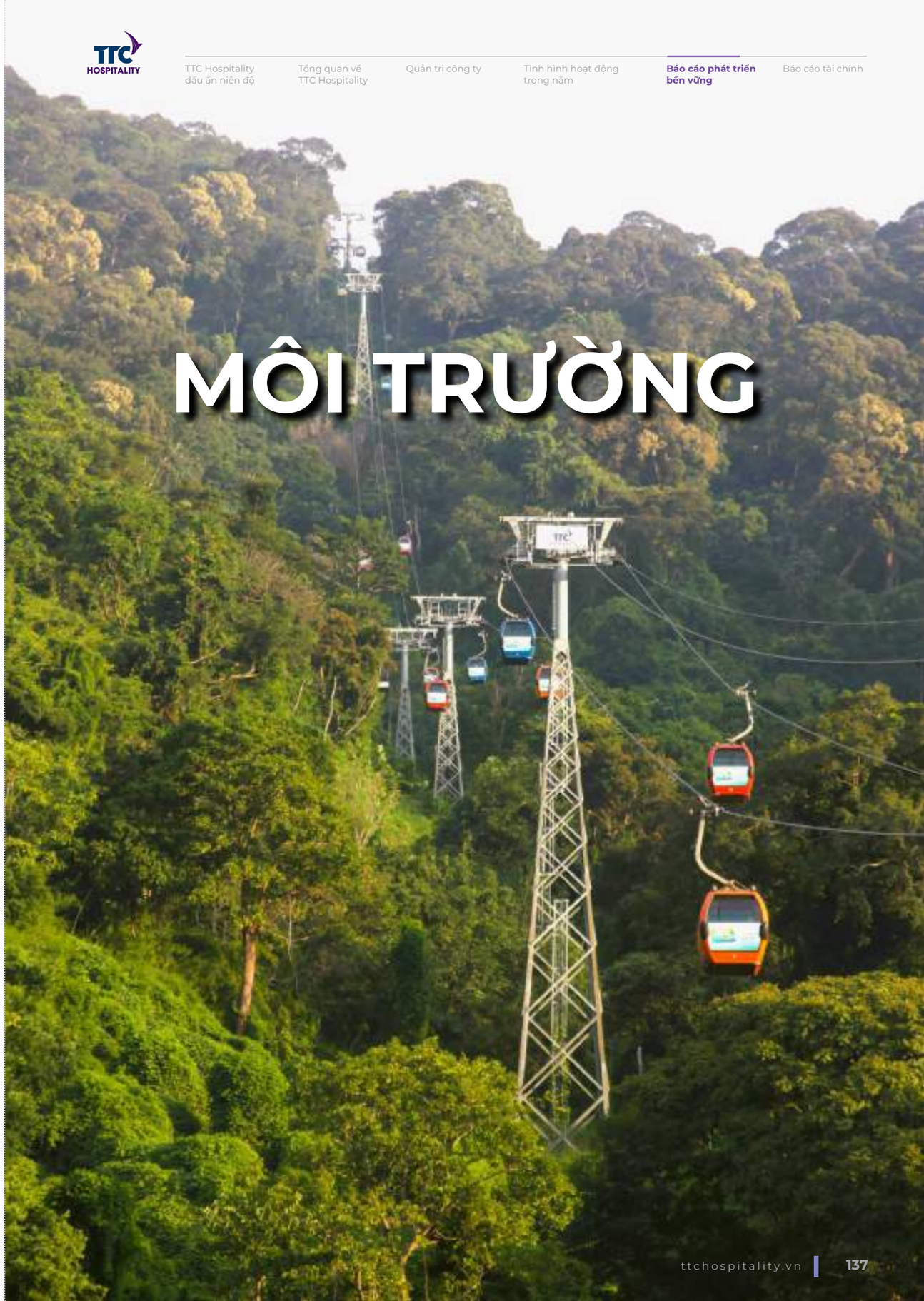
4 Quản trị nguồn nhân lực

5 Bảo đảm sức khỏe, phúc lợi và an toàn cho các bên liên quan

6 Quản trị doanh nghiệp

7 Hoạt động cộng đồng

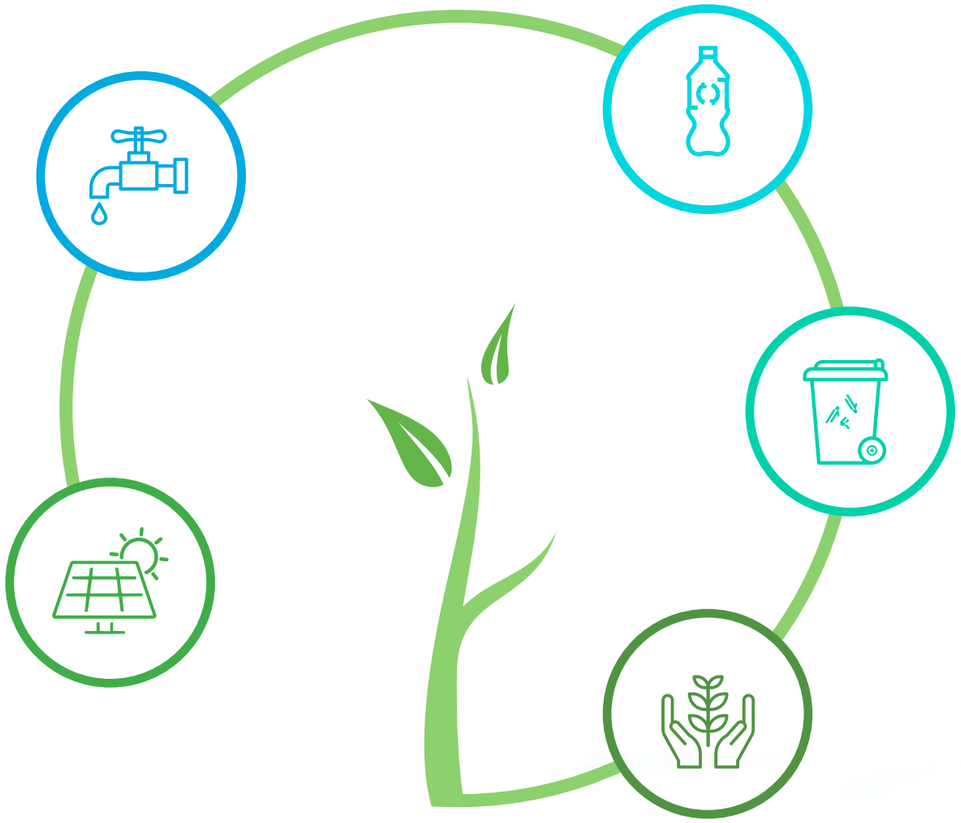
8 Gắn kết và phối hợp với các đơn vị vận hành và khách thuê



# MÔI TRƯỜNG

# MÔI TRƯỜNG

**TTC Hospitality nhận thức rằng việc bảo vệ môi trường và sử dụng hiệu quả tài nguyên thiên nhiên là một trong những yếu tố then chốt để đảm bảo sự phát triển bền vững của ngành du lịch. Với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng và điểm đến du lịch trải dài tại nhiều địa phương trên cả nước, TTC Hospitality luôn nỗ lực giảm thiểu tác động môi trường trong toàn bộ hoạt động vận hành, đồng thời góp phần bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên tại các điểm đến.**





## Quản lý năng lượng và giảm phát thải

- TTC Hospitality triển khai các giải pháp tiết kiệm năng lượng tại hệ thống khách sạn và khu du lịch, bao gồm tối ưu hóa vận hành thiết bị, sử dụng các công nghệ tiết kiệm điện và sử dụng năng lượng tái tạo, điện năng lượng mặt trời,..
- Doanh nghiệp cũng chú trọng kiểm soát và giảm phát thải khí nhà kính trong hoạt động vận hành, hướng đến mục tiêu giảm thiểu dấu chân carbon, phù hợp với xu hướng phát triển du lịch bền vững trên toàn cầu.

## Quản lý tài nguyên nước

- Nhận thức rõ vai trò của nước trong hoạt động du lịch, TTC Hospitality thực hiện các biện pháp sử dụng nước hiệu quả, kiểm soát tiêu thụ và hạn chế lãng phí tại các cơ sở lưu trú và điểm đến.
- Các giải pháp như tái sử dụng nước, bảo trì hệ thống và nâng cao ý thức sử dụng nước trong nội bộ góp phần đảm bảo khai thác tài nguyên nước một cách bền vững.

## Quản lý chất thải và giảm nhựa

- TTC Hospitality triển khai các chương trình phân loại rác tại nguồn, giảm thiểu chất thải và từng bước hạn chế sử dụng nhựa dùng một lần trong hoạt động kinh doanh.
- Doanh nghiệp khuyến khích sử dụng các sản phẩm thân thiện môi trường và nâng cao nhận thức của nhân viên, khách hàng trong việc giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

## Bảo tồn thiên nhiên và cảnh quan

- Các điểm đến của TTC Hospitality được phát triển theo định hướng hài hòa với thiên nhiên, chú trọng bảo tồn cảnh quan và hệ sinh thái bản địa.
- Doanh nghiệp tích cực triển khai các hoạt động trồng cây, phát triển không gian xanh và bảo vệ đa dạng sinh học, góp phần duy trì môi trường sống bền vững và nâng cao giá trị trải nghiệm cho du khách.

## Nâng cao nhận thức về môi trường

- Các điểm đến của TTC Hospitality được phát triển theo định hướng hài hòa với thiên nhiên, chú trọng bảo tồn cảnh quan và hệ sinh thái bản địa.
- Doanh nghiệp tích cực triển khai các hoạt động trồng cây, phát triển không gian xanh và bảo vệ đa dạng sinh học, góp phần duy trì môi trường sống bền vững và nâng cao giá trị trải nghiệm cho du khách.

## Các mục tiêu nhằm giảm thiểu tác động tới môi trường

Mức năng lượng tiêu thụ (mwh / m²)

**↓18%**

Tới 2030 vs mức trung bình 2019 - 2025

**Đúng tiến độ**

Mức nước sử dụng (m³ / m²)

**↓6%**

Tới 2030 vs benchmark của 2025

**Cần tập trung**

Mức sử dụng nhựa một lần (g/ đêm phòng sử dụng)

**↓27%**

Tới 2030 vs benchmark của 2025

**Cần tập trung**

Lượng rác thải (kg/ đêm phòng sử dụng)

**↓18%**

Tới 2030 vs benchmark của 2025

**Cần tập trung**

Năm 2025, tổng điện năng tiêu thụ đạt 15,3 triệu kWh, phản ánh sự gia tăng của hoạt động kinh doanh và lượng khách tại các cơ sở lưu trú và điểm đến.

TTC Hospitality đồng thời triển khai các chương trình quản lý và tối ưu hóa năng lượng, hướng tới mục tiêu giảm cường độ sử dụng điện trên mỗi đơn vị dịch vụ và thúc đẩy vận hành xanh trong toàn hệ thống.

## Sử dụng năng lượng tái tạo là yếu tố bền vững cho môi trường

Việc khai thác các nguồn năng lượng sạch không chỉ góp phần bảo vệ môi trường mà còn nâng cao hình ảnh thương hiệu trong xu hướng du lịch có trách nhiệm.

TTC Hospitality hướng đến gia tăng tỷ lệ năng lượng tái tạo trong tổng tiêu thụ năng lượng, đồng thời từng bước giảm cường độ phát thải carbon, góp phần hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững của doanh nghiệp.

| KẾT QUẢ 2025 | MỤC TIÊU 2026 |
|---|---|
| **70%** Đơn vị sử dụng năng lượng mặt trời | **80%** Đơn vị sử dụng năng lượng mặt trời |

| MÔ HÌNH KINH DOANH | TÊN | 2025 | 2026 - 2027 | TỈ LỆ ĐÓNG GÓP CHO TỔNG LƯỢNG ĐIỆN TIÊU THỤ |
|---|---|---|---|---|
| Khách sạn & resort 5 sao | TTC Imperial Hotel | No | No | - |
| | TTC Van Phong Bay Resort | Yes | Yes | 50% |
| | TTC Hotel - Michelia | No | No | - |
| | TTC Hotel – Cần Thơ | Yes | Yes | 15% |
| Khách sạn & resort 4 sao | TTC Hotel – Ngọc Lan | No | Yes | - |
| | TTC Hotel – Đà Lạt | No | No | - |
| | TTC Hotel – Hội An | No | No | - |
| | TTC Hotel – Phan Thiết | Yes | Yes | 10% |
| | TTC Resort – Ninh Thuận | Yes | Yes | 30% |
| | TTC Resort – Dốc Lết | Yes | No | 100% |
| Khách sạn 3 sao | TTC Hotel – Airport | Yes | Yes | 8% |
| | TTC Lotus Hotel | No | Yes | 20% |
| Khu Vui chơi | TTC World – TLTY | Yes | Yes | TBC |
| | TTC World – Tà Cú | Yes | Yes | 46% |
| | TTC Mekong Aqua Park | Yes | Yes | TBC |
| Trung tâm hội nghị & Nhà hàng | TTC Palace – Bình Thuận | Yes | Yes | 40% |
| | TTC Palace – Bến Tre | Yes | Yes | 35% |
| | Nhà Hàng Nội TTC | No | No | - |
| | Khu Ẩm Thực Mekong | Yes | Yes | 100% |
| Các nhóm khác | Trung tâm Giặt Ủi | Yes | Yes | 60% |

## Cam kết quản lý và sử dụng tài nguyên nước

TTC Hospitality nhận thức rõ nước là nguồn tài nguyên thiết yếu, đóng vai trò quan trọng trong hoạt động vận hành du lịch, khách sạn cũng như trong việc duy trì hệ sinh thái tại các điểm đến. Do đó, doanh nghiệp cam kết quản lý và sử dụng tài nguyên nước một cách hiệu quả, có trách nhiệm và bền vững.

**Nước là nguồn tài nguyên quý giá nhất**

Doanh nghiệp thực hiện rà soát, nâng cấp và bảo trì định kỳ hệ thống cấp thoát nước nhằm hạn chế thất thoát và nâng cao hiệu quả sử dụng.

Việc lắp đặt đồng hồ đo nước tại các khu vực chức năng (phòng lưu trú, bếp, cảnh quan...) giúp theo dõi chi tiết mức tiêu thụ, từ đó đưa ra các giải pháp điều chỉnh kịp thời và chính xác.

Chúng tôi trang bị các thiết bị tiết kiệm nước như vòi sen, vòi rửa, bồn cầu xả tiết kiệm và các thiết bị kiểm soát lưu lượng.

Các giải pháp này giúp giảm đáng kể lượng nước tiêu thụ mà vẫn đảm bảo chất lượng trải nghiệm của khách hàng.

Thúc đẩy việc tái sử dụng nước trong các hoạt động phù hợp như tưới cây, vệ sinh khuôn viên và vận hành cảnh quan.

Việc áp dụng các hệ thống xử lý nước và tái sử dụng giúp hình thành mô hình tuần hoàn, giảm phụ thuộc vào nguồn nước đầu vào và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

TTC Hospitality đảm bảo toàn bộ nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống xử lý nước thải được vận hành và kiểm soát chặt chẽ, phù hợp với quy định pháp luật và tiêu chuẩn môi trường.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp chú trọng bảo vệ nguồn nước tự nhiên thông qua các hoạt động bảo tồn cảnh quan và hạn chế tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

TTC Hospitality định hướng ứng dụng các giải pháp công nghệ trong quản lý nước như hệ thống giám sát tiêu thụ theo thời gian thực, phân tích dữ liệu và cảnh báo rò rỉ.

Việc số hóa giúp nâng cao khả năng kiểm soát, tối ưu vận hành và hỗ trợ ra quyết định hiệu quả trong quản lý tài nguyên nước.

| GIAI ĐOẠN | KPI | ĐỊNH VỊ |
|---|---|---|
| **Hiện tại (ước tính)** | ~0.75 | Trung bình khá ngành resort |
| **2026 Target** | ≤ 0.75 | Kiểm soát ổn định |
| **2030 Target** | ≤ 0.60 | Tiệm cận hotel efficiency |
| **Best Practice** | ≤ 0.30 | Chuẩn quốc tế cao |

Trong dài hạn, TTC Hospitality hướng đến xây dựng mô hình quản lý nước bền vững theo tiêu chuẩn quốc tế, gắn với mục tiêu giảm cường độ sử dụng nước, tăng tỷ lệ tái sử dụng và đảm bảo cân bằng giữa hoạt động kinh doanh và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

## Giảm thiểu rác thải nhựa sử dụng một lần

TTC Hospitality triển khai đồng bộ các giải pháp giảm thiểu rác thải nhựa sử dụng một lần trong toàn hệ thống, hướng đến mô hình vận hành du lịch xanh – tiêu dùng có trách nhiệm. Việc thay thế vật liệu và tối ưu quy trình đã được áp dụng thực tế, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và nâng cao trải nghiệm bền vững cho khách hàng.

| NHỮNG SẢN PHẨM NHỰA ĐÃ NGỪNG SỬ DỤNG | NHỮNG SẢN PHẨM NHỰA SẼ HOÀN THÀNH LOẠI BỎ SO VỚI NĂM 2025 |
|---|---|
| Ống hút nhựa (100%) | Chai nước nhựa trong phòng |
| Các loại dầu gội trong nhà vệ sinh (60%) | Các hộp nhựa đựng thức ăn |
| Các loại hàng amenities (100%) | Túi nhựa |

**Ống hút nhựa**

**Hàng amenities**

**Các loại dầu gội**

### VẬT LIỆU TÁI CHẾ

## Thúc đẩy các hoạt động bảo vệ môi trường và lan tỏa nhận thức

Bên cạnh các giải pháp vận hành, TTC Hospitality triển khai các hoạt động bảo vệ môi trường như trồng cây xanh, tăng cường mảng xanh tại từng điểm đến và các chương trình "Green Day" định kỳ

Các hoạt động này không chỉ góp phần cải thiện cảnh quan, bảo vệ hệ sinh thái mà còn tạo cơ hội để nhân viên, khách hàng và cộng đồng địa phương cùng tham gia vào các sáng kiến môi trường. Qua đó, doanh nghiệp thúc đẩy tinh thần trách nhiệm và lan tỏa nhận thức về bảo vệ môi trường một cách thiết thực và bền vững.

## Chuyển đổi sang mô hình Du lịch xanh

TTC Hospitality đã triển khai chuyển đổi hoạt động kinh doanh theo định hướng du lịch xanh, tích hợp các yếu tố bền vững vào vận hành và phát triển sản phẩm tại các điểm đến.

Doanh nghiệp áp dụng đồng bộ các giải pháp về tiết kiệm năng lượng, quản lý tài nguyên nước, giảm thiểu rác thải và hạn chế nhựa sử dụng một lần, đồng thời phát triển không gian xanh và bảo tồn cảnh quan tự nhiên. Các yếu tố môi trường được lồng ghép trong thiết kế sản phẩm, dịch vụ và trải nghiệm nhằm tạo ra giá trị du lịch thân thiện với môi trường.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality thúc đẩy các hoạt động nâng cao nhận thức về du lịch bền vững cho nhân viên, khách hàng và cộng đồng, góp phần hình thành thói quen tiêu dùng có trách nhiệm và lan tỏa lối sống xanh.

| KẾT QUẢ 2025 | MỤCTIÊU 2026 |
|---|---|
| **2%** Chứng chỉ EDGE | **2%** Chứng chỉ du lịch xanh |

### Tiết kiệm năng lượng

- Hệ thống điều hòa không khí trung tâm sử dụng thiết bị VRV, một trong số ít mẫu chuyên biệt về tiết kiệm năng lượng.
- Tòa nhà được thiết kế với nhiều không gian mở để tận dụng gió tự nhiên.
- Cửa sổ kính hai lớp sử dụng kính phát xạ thấp.
- Các tính năng tiết kiệm năng lượng được sử dụng cho thang máy, đèn LED...

### Tiết kiệm nước

- Hệ thống nước được thiết kế với mức áp suất phù hợp (bồn rửa, nhà vệ sinh...) để kiểm soát lượng nước tiêu thụ.
- Đồng hồ đo nước để theo dõi và kiểm soát tại một số khu vực quan trọng.
- Bể chứa nước với hệ thống lọc để tái sử dụng nước cho tưới tiêu cảnh quan.

### Các hoạt động xanh

- Tủ lạnh và tủ đông là các mẫu tiết kiệm năng lượng được lựa chọn đặc biệt để hạn chế tiêu thụ năng lượng trong những năm tới.
- Diện tích phủ xanh lớn không chỉ làm nổi bật các đặc điểm cảnh quan của khu nghỉ dưỡng, mà còn bù đắp dấu chân carbon của tòa nhà.





## Mảng xanh được chú trọng xây dựng và Cân bằng lượng carbon

TTC Hospitality chú trọng hình thành và phát triển mảng xanh bền vững tại các điểm đến, hướng đến việc xây dựng không gian du lịch hài hòa với thiên nhiên và thân thiện với môi trường.

Doanh nghiệp đã triển khai trồng cây, cải tạo cảnh quan và duy trì hệ sinh thái xanh trong khuôn viên các khách sạn, khu du lịch, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống và trải nghiệm nghỉ dưỡng cho du khách.

Việc phát triển mảng xanh không chỉ dừng lại ở yếu tố cảnh quan mà còn gắn với mục tiêu lâu dài trong việc bảo vệ đa dạng sinh học, cải thiện vi khí hậu và giảm thiểu tác động từ hoạt động vận hành. Các giải pháp được duy trì và tích hợp trong quản lý vận hành nhằm đảm bảo tính bền vững và hiệu quả theo thời gian.

| KẾT QUẢ 2025 | MỤCTIÊU 2026 |
|---|---|
| **300.000** Cây xanh được trồng | **500.000** Cây xanh được trồng |

*TTC World - Thung lũng Tình yêu đã tổ chức hoạt động trồng cây thường niên.*

## Bảo tồn thiên nhiên và hệ sinh thái rừng tại Tà Cú năm 2025

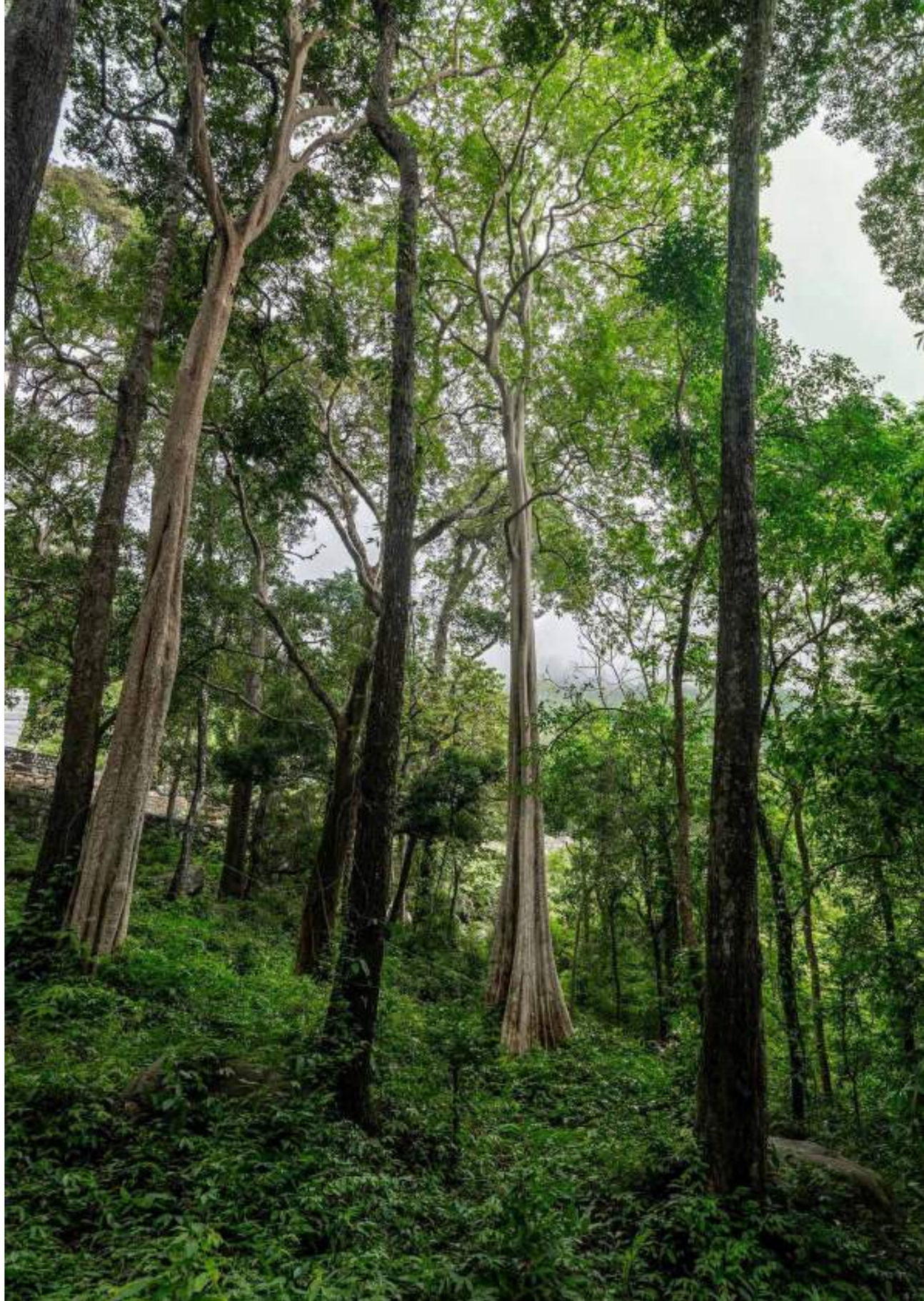
Kế thừa nền tảng đa dạng sinh học đã được ghi nhận trong các nghiên cứu trước đây, trong năm 2025, TTC World – Núi Tà Cú tiếp tục duy trì và tăng cường các hoạt động bảo tồn thiên nhiên, hướng đến phát triển bền vững hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học tại khu vực.

Các mảng rừng tự nhiên tại Tà Cú được bảo vệ nghiêm ngặt, kết hợp với công tác chăm sóc, duy trì và phát triển thảm thực vật hiện hữu. Hệ thống cây xanh đã trồng bổ sung trong những năm trước tiếp tục sinh trưởng ổn định, góp phần gia tăng độ che phủ và cải thiện vi khí hậu khu vực dưới chân núi.

Đáng chú ý, trong năm 2025, sự xuất hiện thường xuyên hơn của các loài động vật hoang dã, đặc biệt là các loài linh trưởng như khỉ (Macaca spp.), đã ghi nhận tín hiệu tích cực về chất lượng môi trường sống và sự ổn định của hệ sinh thái. Các cá thể khỉ xuất hiện trong môi trường tự nhiên tại khu vực cho thấy điều kiện sinh sống được duy trì phù hợp, đồng thời phản ánh hiệu quả của các biện pháp hạn chế tác động từ hoạt động du lịch.

Song song đó, TTC Hospitality tiếp tục kiểm soát chặt chẽ hoạt động tham quan, hạn chế tối đa việc xâm lấn vào khu vực sinh sống của động vật hoang dã, đồng thời tăng cường truyền thông đến du khách về việc không cho động vật ăn và giữ khoảng cách an toàn để bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên.

Các chương trình đào tạo nội bộ và hoạt động nâng cao nhận thức về bảo tồn thiên nhiên tiếp tục được triển khai, góp phần xây dựng văn hóa vận hành có trách nhiệm với môi trường trong toàn hệ thống.



# XÃ HỘI

## Phát triển nguồn nhân lực

TTC Hospitality đã xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và công bằng, tạo điều kiện để đội ngũ nhân sự phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn và kỹ năng.

Các chương trình đào tạo được triển khai định kỳ, tập trung vào nâng cao chất lượng dịch vụ, kỹ năng vận hành và tư duy dịch vụ khách hàng. Doanh nghiệp đồng thời duy trì văn hóa nội bộ dựa trên các giá trị cốt lõi: Kỷ luật – Tận tâm – Bền vững, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự gắn kết và ổn định.

TTC Hospitality sẽ không thay đổi sứ mệnh mang lại giá trị cho cộng đồng địa phương, tiếp tục ưu tiên tuyển dụng cư dân địa phương tại tất cả các đơn vị kinh doanh. Lực lượng lao động này đã đóng góp to lớn vào thành công của công ty trong suốt những năm qua.

## Nâng cao trải nghiệm khách hàng

TTC Hospitality đã triển khai các giải pháp nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng tại các điểm đến, từ lưu trú, ẩm thực đến vui chơi giải trí.

Các tiêu chuẩn dịch vụ được áp dụng đồng bộ, kết hợp với việc lắng nghe phản hồi từ khách hàng thông qua nhiều kênh khác nhau, giúp doanh nghiệp liên tục cải thiện chất lượng và gia tăng mức độ hài lòng.

## Phát triển cộng đồng địa phương

TTC Hospitality ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương tại các điểm đến, góp phần tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người dân.

Doanh nghiệp đồng thời triển khai các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, tham gia các chương trình xã hội và đóng góp vào sự phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương, hướng đến mô hình phát triển hài hòa giữa doanh nghiệp và cộng đồng.

**KẾT QUẢ 2025**

**90%** Nhân sự là người địa phương

## Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa

TTC Hospitality đã tích hợp các yếu tố văn hóa bản địa vào sản phẩm và trải nghiệm du lịch, góp phần tạo nên bản sắc riêng cho từng điểm đến.

Các hoạt động văn hóa, nghệ thuật truyền thống được duy trì và phát triển, không chỉ nâng cao trải nghiệm du khách mà còn góp phần gìn giữ và lan tỏa giá trị văn hóa địa phương.

### TTC Resort – Ninh Thuận: Nơi văn hóa Chăm thăng hoa

Ninh Thuận, vùng đất huyền bí với tháp Chăm Poklong Garai sừng sững, là nơi lưu giữ tinh hoa văn hóa Chăm Pa. TTC Resort – Ninh Thuận đã khéo léo hòa quyện những giá trị truyền thống này vào từng chi tiết, từ kiến trúc độc đáo mang đậm dấu ấn Chăm đến những món ăn đặc sản đậm đà hương vị địa phương. Du khách đến đây không chỉ được tận hưởng dịch vụ nghỉ dưỡng đẳng cấp mà còn có cơ hội khám phá và trải nghiệm văn hóa Chăm một cách trọn vẹn.

### TTC Imperial Hotel - Tái hiện tinh hoa văn hóa Hoàng gia Cố đô Huế

TTC Imperial Hotel là một trong những điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại miền Trung, nổi bật với phong cách kiến trúc mang đậm dấu ấn văn hóa Hoàng gia Cố đô Huế. Lấy cảm hứng từ nghệ thuật cung đình, khách sạn tái hiện không gian sang trọng, tinh tế thông qua từng chi tiết thiết kế, nội thất và dịch vụ.

Với định hướng phát triển bền vững, TTC Imperial Hotel không ngừng phát huy vai trò trong việc bảo tồn và lan tỏa giá trị văn hóa Hoàng gia, đồng thời nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm mang đến trải nghiệm trọn vẹn và khác biệt cho du khách.

### TTC Hotel – Cần Thơ, nét đẹp đẳng cấp của vùng Tây Đô

TTC Hotel – Cần Thơ là điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long, mang trong mình nét đẹp đẳng cấp đặc trưng của vùng Tây Đô. Tọa lạc bên bến Ninh Kiều, khách sạn sở hữu vị trí thuận lợi, kết nối hài hòa giữa không gian đô thị hiện đại và văn hóa sông nước đặc trưng của miền Tây.

Lấy cảm hứng từ vẻ đẹp phóng khoáng và trù phú của vùng đất Tây Đô, TTC Hotel – Cần Thơ mang đến không gian lưu trú sang trọng, tinh tế, đồng thời lồng ghép các yếu tố văn hóa bản địa vào trải nghiệm dịch vụ. Từ kiến trúc, ẩm thực đến phong cách phục vụ, tất cả đều góp phần tôn vinh bản sắc văn hóa miền sông nước.

Không chỉ là điểm dừng chân lý tưởng, TTC Hotel – Cần Thơ còn đóng vai trò lan tỏa giá trị văn hóa địa phương, góp phần nâng tầm hình ảnh du lịch vùng Đồng bằng sông Cửu Long trong hành trình phát triển bền vững của TTC Hospitality.

**Tại TTC World – Thung lũng Tình yêu, văn hóa K'Ho, văn hóa cồng chiêng không chỉ là trải nghiệm du lịch mà còn là cầu nối lan tỏa và bảo tồn di sản văn hóa Tây Nguyên trong phát triển du lịch bền vững.**

TTC World – Thung lũng Tình yêu là điểm đến tiêu biểu của TTC Hospitality tại Đà Lạt, nơi hội tụ cảnh quan thiên nhiên đặc trưng của cao nguyên và các giá trị văn hóa bản địa độc đáo.

Tại đây, không gian văn hóa cồng chiêng Tây Nguyên được tái hiện và lồng ghép vào trải nghiệm du lịch, mang đến cho du khách cơ hội khám phá một trong những di sản văn hóa phi vật thể đặc sắc của Việt Nam. Âm thanh cồng chiêng vang vọng giữa núi rừng không chỉ tạo nên dấu ấn trải nghiệm mà còn góp phần gìn giữ và lan tỏa bản sắc văn hóa của các dân tộc Tây Nguyên.

Thông qua việc tổ chức các hoạt động biểu diễn, giao lưu và trải nghiệm văn hóa, TTC World – Thung lũng Tình yêu góp phần bảo tồn giá trị truyền thống, đồng thời tạo sinh kế và cơ hội phát triển cho cộng đồng địa phương.

## Bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa

**TTC World - Tà Cú được định vị là điểm đến du lịch sinh thái – tâm linh, nơi các giá trị văn hóa truyền thống được gìn giữ và phát huy trong hành trình phát triển bền vững của TTC Hospitality.**

Tà Cú không chỉ là điểm đến thiên nhiên mà còn là không gian hội tụ các giá trị văn hóa – tâm linh đặc trưng của khu vực Nam Trung Bộ.

Gắn liền với hệ thống chùa cổ và các công trình tâm linh trên núi, Tà Cú mang đậm dấu ấn văn hóa Phật giáo, trở thành điểm hành hương và chiêm bái của đông đảo du khách. Không gian văn hóa tại đây được gìn giữ theo hướng tôn trọng yếu tố nguyên bản, kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên và giá trị tâm linh truyền thống.

Bên cạnh đó, TTC Hospitality đã lồng ghép các hoạt động trải nghiệm văn hóa bản địa như nghệ thuật thủ công, ẩm thực và các chương trình giao lưu, góp phần làm phong phú thêm hành trình khám phá của du khách. Các giá trị văn hóa địa phương không chỉ được bảo tồn mà còn được lan tỏa thông qua các hoạt động du lịch có trách nhiệm.

# QUẢN TRỊ

## Định hướng

TTC Hospitality xây dựng hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm, làm nền tảng cho việc triển khai chiến lược ESG toàn diện. Các hoạt động quản trị được triển khai nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật, kiểm soát rủi ro, nâng cao hiệu quả vận hành và củng cố niềm tin của các bên liên quan.

## Hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp

TTC Hospitality đã xây dựng và vận hành hệ thống quản trị với cơ cấu rõ ràng, phân định trách nhiệm giữa các cấp quản lý và đơn vị vận hành.

Các quy trình, quy định nội bộ được ban hành và cập nhật nhằm đảm bảo tính nhất quán trong vận hành toàn hệ thống, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý và ra quyết định.

## Minh bạch và công bố thông tin

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG
THANH THANH CONG TOURIST JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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 TNG
- Mã trái phiếu/Bond code: VNG122002 / VNG122002
- Địa chỉ: 215 Hoàng Văn Thụ, phường 3, Quận Tân Bình, TP.HCM
Address: 215 Hoang Van Thu Street, Ward 3, Tan Binh District, Ho Chi Minh city
- Điện thoại/Tel: (+84) 35 48 35
- E-mail: qa.ttc@ttcsaigon.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 (Báo cáo tài chính hợp): Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company disclosure Audited Separate Financial Statements 2024 (Financial 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/Thus information has been published on 31/03/2025, on https://ttchospitality.vn

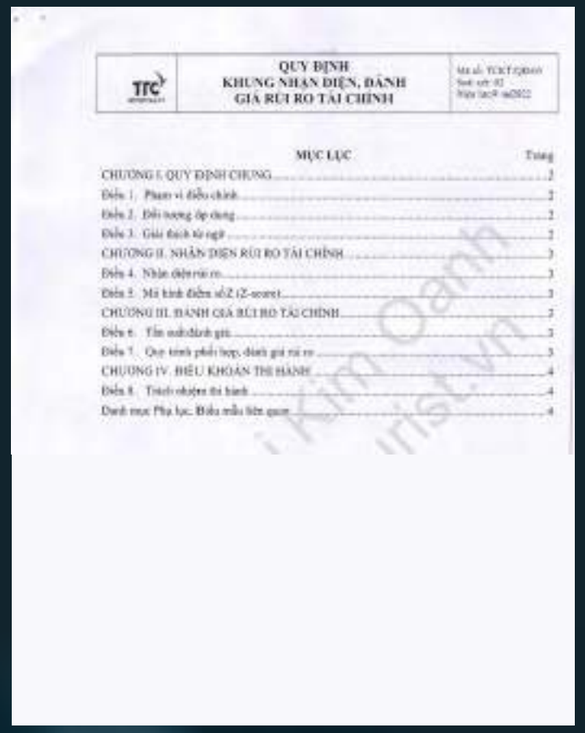
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

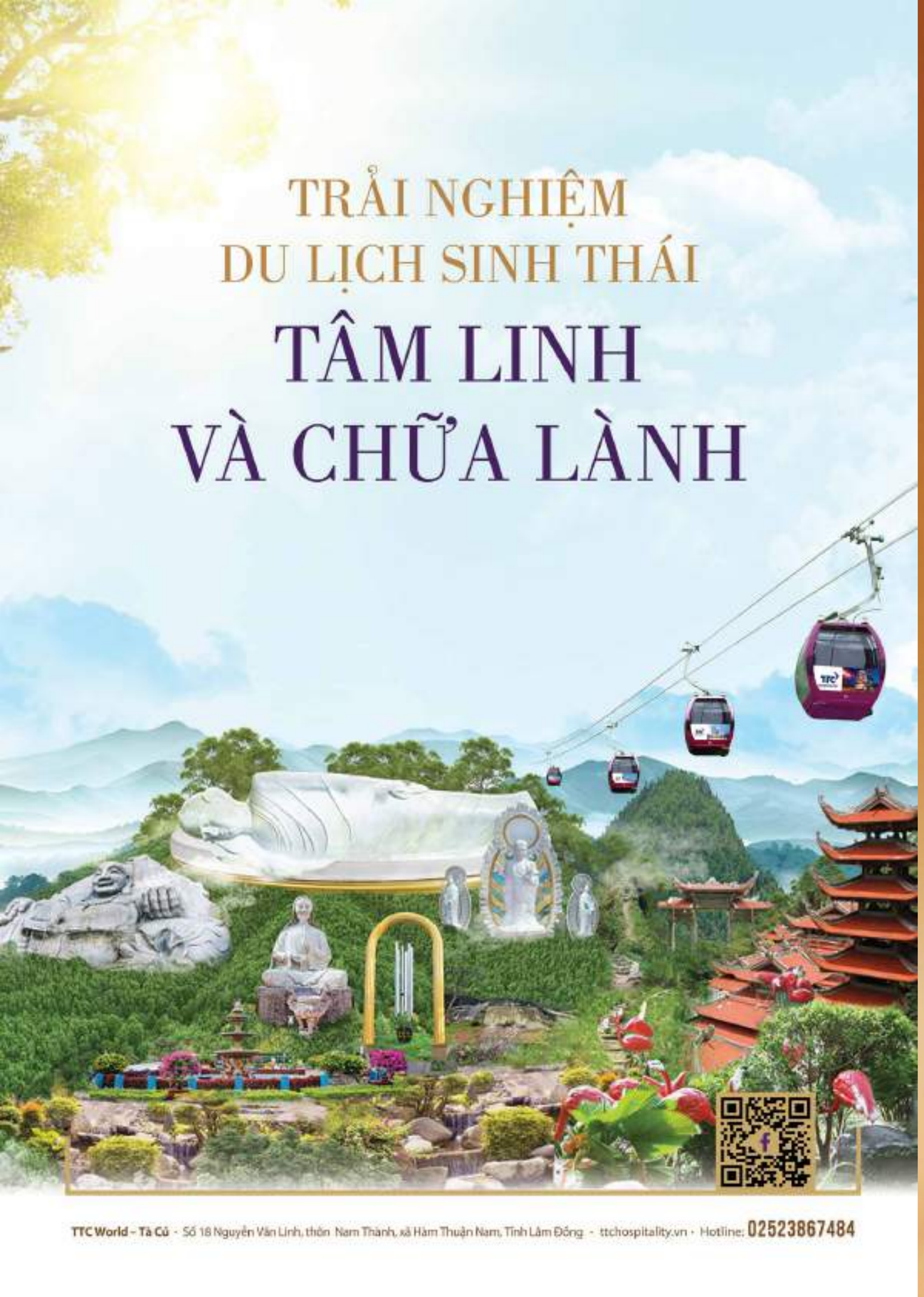
PHAN THỊ HỒNG VÂN

## Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ


QUY ĐỊNH
KHUNG NHẬN DIỆN, ĐÁNH GIÁ RỦI RO TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
Điều 2. Đối tượng áp dụng
Điều 3. Giải thích từ ngữ
CHƯƠNG II. NHẬN DIỆN RỦI RO TÀI CHÍNH
Điều 4. Nhận diện rủi ro
Điều 5. Mô hình điểm số Z (Z-score)
CHƯƠNG III. ĐÁNH GIÁ RỦI RO TÀI CHÍNH
Điều 6. Tần suất đánh giá
Điều 7. Quy trình phối hợp, đánh giá rủi ro
CHƯƠNG IV. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH
Điều 8. Trách nhiệm thi hành
Danh mục Phụ lục. Biểu mẫu liên quan




# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT 2025**

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 165

Báo cáo kiểm toán độc lập 167

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG 2025**

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 228

Báo cáo kiểm toán độc lập 232

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT 2025



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi là "Nhóm Công ty") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### Hội đồng Quản trị, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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 | |
| **Ông Vũ Viết Bản** | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 17/4/2025 |
| **Ông Trần Mến** | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 17/4/2025 |
| **Bà Trần Thiện Thanh Thùy** | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 17/4/2025 |
| **Bà Huỳnh Thị Nga** | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 17/4/2025 |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|---|---|---|
| **Ông Nguyễn Quốc Việt** | Tổng Giám đốc | |
| **Ông Lê Đức Trí** | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 30/09/2025 |
| **Ông Nguyễn Văn Học** | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 16/06/2025. Miễn nhiệm ngày 26/10/2025 |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi là "Nhóm Công ty") đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

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

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

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

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

## PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 68/2024/TT-BTC và thông tư số 18/2025/TT-BTC, Thông tư số 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14, Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung mội số điều của Nghị định 155 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

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





**Số tham chiếu: 69/2026/UHYHCM-BCKT**

# Báo cáo Kiểm toán độc lập

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 65 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

***Ý kiến của kiểm toán viên***

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

***Vấn đề cần nhấn mạnh***

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

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

***Vấn đề khác***

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

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

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

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

| TÀI SẢN | | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **1.319.176.924.292** | **1.571.678.780.451** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **4** | **9.870.899.708** | **545.243.738.078** |
| 1. | Tiền | 111 | | 9.870.899.708 | 37.488.054.568 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 507.755.683.510 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **6** | **275.789.000.000** | **12.270.739.727** |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | 6.1 | 275.789.000.000 | - |
| 1. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | - | - | 12.270.739.727 |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **906.300.602.417** | **912.645.076.721** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 7 | 201.553.024.677 | 304.672.699.664 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 8 | 255.614.870.593 | 144.362.947.972 |
| 3. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 9 | 168.481.700.000 | 98.682.000.000 |
| 4. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 10 | 286.764.031.070 | 370.749.454.254 |
| 5. | Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (6.113.023.923) | (5.822.025.169) |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | **11** | **9.187.220.546** | **7.547.125.004** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 9.187.220.546 | 7.547.125.004 |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **118.029.201.621** | **93.972.100.921** |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5 | 5.255.448.491 | 3.279.262.275 |
| 2. | Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 112.688.526.021 | 90.658.207.696 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 19 | 85.227.109 | 34.630.950 |





# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

| TÀI SẢN | | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **B.** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **3.116.269.714.328** | **2.972.688.390.529** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **84.766.931.618** | **299.292.698.325** |
| 1. | Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 9 | 31.950.000.000 | 42.000.000.000 |
| 2. | Phải thu dài hạn khác | 216 | 10 | 52.816.931.618 | 257.292.698.325 |
| **II** | **Tài sản cố định** | **220** | | **1.792.625.078.837** | **1.811.439.791.893** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 1.657.442.917.260 | 1.687.476.306.665 |
| | *- Nguyên giá* | *222* | | *2.186.038.256.557* | *2.153.335.277.439* |
| | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(528.595.339.297)* | *(465.858.970.774)* |
| 2. | Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 13 | 3.446.239.126 | 3.852.076.906 |
| | *- Nguyên giá* | *225* | | *4.058.377.778* | *4.058.377.778* |
| | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *226* | | *(612.138.652)* | *(206.300.872)* |
| 3 | Tài sản cố định vô hình | 227 | 14 | 131.735.922.451 | 120.111.408.322 |
| | *- Nguyên giá* | *228* | | *170.124.120.374* | *154.997.703.374* |
| | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | *(38.388.197.923)* | *(34.886.295.052)* |
| **III** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **485.942.820.366** | **412.037.903.998** |
| 1. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 15 | 485.942.820.366 | 412.037.903.998 |
| **IV.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **6** | **719.014.136.409** | **391.240.191.497** |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | 6.3 | 233.158.119.952 | 232.821.853.470 |
| 2. | Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | 6.4 | 483.619.396.240 | 156.956.017.810 |
| 3 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 6.4 | (2.037.679.783) | (2.037.679.783) |
| 4. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 6.2 | 4.274.300.000 | 3.500.000.000 |
| | **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **33.920.747.098** | **58.677.804.816** |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5 | 30.640.303.546 | 52.143.793.370 |
| 2. | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 33.3 | 1.737.484.517 | 4.109.393.122 |
| 3. | Lợi thế thương mại | 269 | 16 | 1.542.959.035 | 2.424.618.324 |
| **TỔNG TÀI SẢN** | | **270** | | **4.435.446.638.620** | **4.544.367.170.980** |

# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

| NGUỒN VỐN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | 300 | | **3.302.269.097.775** | **3.420.741.451.873** |
| **Nợ ngắn hạn** | 310 | | **1.381.689.610.841** | **1.550.907.140.316** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 17 | 88.023.045.247 | 132.386.157.227 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 18 | 131.432.544.184 | 50.627.472.172 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 19 | 90.142.028.972 | 63.478.767.366 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 11.296.776.562 | 3.682.722.806 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 20 | 47.546.337.623 | 53.373.068.785 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 21 | 5.964.594.665 | 989.311.683 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 22 | 113.652.761.834 | 106.868.417.774 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 23 | 893.629.893.543 | 1.139.499.594.292 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.628.211 | 1.628.211 |
| **Nợ dài hạn** | 330 | | **1.920.579.486.934** | **1.869.834.311.557** |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | 17 | - | 12.549.941.069 |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | 4.404.520.000 | 4.632.340.000 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 21 | 1.363.652.583 | 1.363.652.583 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 22 | 65.060.204.716 | 51.071.180.000 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 23 | 1.842.946.659.661 | 1.790.029.503.042 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải | 341 | 33.4 | 6.804.449.974 | 10.187.694.863 |





# Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

**Tại ngày 31/12/2025**

| NGUỒN VỐN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **24** | **1.123.625.719.107** | **1.119.109.033.756** |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 972.766.080.000 | 972.766.080.000 |
| *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *972.766.080.000* | *972.766.080.000* |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 106.459.866.414 | 106.459.866.414 |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 18.567.770.000 | 18.567.770.000 |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | 69.865.775 |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 6.749.515.451 | 6.749.515.451 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 1.367.003.263 | 1.367.003.263 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 27.098.688.255 | 13.049.131.903 |
| *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *421a* | | *18.567.770.000* | *18.567.770.000* |
| *LNST chưa phân phối năm nay* | *421b* | | *20.107.257.805* | *69.865.775* |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 168.617.462 | 4.596.486.301 |
| **TỔNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **4.435.446.638.620** | **4.544.367.170.980** |

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

# Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

*VND*

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 25 | 759.158.087.133 | 709.448.759.825 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | 32.895.953 | - |
| **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **759.125.191.180** | **709.448.759.825** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 26 | 519.915.873.147 | 507.180.609.743 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **239.209.318.033** | **202.268.150.082** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 27 | 178.818.313.157 | 291.745.988.328 |
| Chi phí tài chính | 22 | 28 | 241.992.025.481 | 311.997.468.069 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *236.784.393.996* | *251.694.078.655* |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | | 336.266.482 | (3.413.613.489) |
| Chi phí bán hàng | 25 | 29 | 46.844.298.462 | 47.481.752.886 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 29 | 81.666.832.086 | 87.753.207.092 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **47.860.741.643** | **43.368.096.874** |
| Thu nhập khác | 31 | 30 | 880.616.442 | 6.288.134.993 |
| Chi phí khác | 32 | 31 | 8.582.375.033 | 10.882.615.271 |
| **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(7.701.758.591)** | **(4.594.480.278)** |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **40.158.983.052** | **38.773.616.596** |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 33.1 | 31.195.421.398 | 37.838.762.939 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 33.2 | 2.437.548.133 | (698.753.860) |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **6.526.013.521** | **1.633.607.517** |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | | 6.555.974.818 | 2.395.386.880 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | (29.961.297) | (761.779.363) |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **34** | **67** | **25** |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | **35** | **67** | **25** |

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

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

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

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

*VND*

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| **Lợi nhuận trước thuế** | **01** | | **40.158.983.052** | **38.773.616.596** |
| **Điều chỉnh cho các khoản** | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT LTTM | 02 | | 81.319.713.452 | 89.874.392.005 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 290.998.754 | (4.069.751) |
| Lỗ/(lãi) các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 39.261.764 | (4.765.033) |
| (Lãi) hoạt động đầu tư | 05 | | (76.364.695.071) | (252.537.807.286) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 236.784.393.996 | 251.694.078.655 |
| **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **282.228.655.947** | **127.795.445.186** |
| (Tăng) các khoản phải thu | 09 | | 33.824.869.297 | (129.135.499.678) |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | | (1.640.095.542) | 690.309.003 |
| Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 158.688.155.568 | (59.660.747.236) |
| Giảm chi phí trả trước | 12 | | 19.527.303.608 | 31.657.231.700 |
| (Tăng) chứng khoán kinh doanh | 13 | | (275.789.000.000) | - |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (248.771.061.969) | (252.245.882.292) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (38.188.909.017) | (19.897.280.029) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | - | (162.320.054) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(70.120.082.108)** | **(300.958.743.400)** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (157.753.698.541) | (131.473.620.311) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 480.271.818 | 1.875.258.116 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (363.359.300.000) | (470.907.576.220) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 359.278.277.672 | 432.504.836.493 |
| Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (159.655.127.851) | (303.604.354.649) |
| Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 62.872.248.000 | 517.121.941.560 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được | 27 | | 26.549.275.532 | 6.851.588.405 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(231.588.053.370)** | **52.368.073.394** |





# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

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

*VND*

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.829.455.792.784 | 1.766.881.751.393 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (2.062.529.145.822) | (1.062.235.505.876) |
| Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | (590.191.092) | (1.959.519.734) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(233.663.544.130)** | **702.686.725.783** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(535.371.679.608)** | **454.096.055.777** |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4 | 545.243.738.078 | 91.142.917.268 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi | 61 | | (1.158.762) | 4.765.033 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **4** | **9.870.899.708** | **545.243.738.078** |

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

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

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

# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ 3500753423**

*do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2025.*

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với

**MÃ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU VNG**

theo Quyết định số **149/QĐ-SGDHCM** *do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.*

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là **972.766.080.000 đồng**, chia thành **97.276.608 cổ phần**, với mệnh giá cổ phần là **10.000 đồng/cổ phần.**

**TRỤ SỞ CHÍNH**

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

1900 55 88 55 | ttchospitality. vn

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là **958 người** *(ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 958 nhân sự).*

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

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, tổ chức sự kiện
- Kinh doanh đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch
- Buôn bán thực phẩm

### 1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

### 1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

| TÊN CÔNG TY | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| **Công ty liên kết** | | | | | | |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Số 03 - 05 - 07 đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Du lịch TTC (*) | Số 04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | Dịch vụ Lữ hành | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt (**) | 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế (**) | 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 0% | 0% | 100% | 100% |





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

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

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

| CÔNG TY CON | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | 466 Trần Hưng Đạo B, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Kinh doanh nhà hàng ăn uống | 91,41% | 91,41% | 91,41% | 91,41% |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan (***) | Los Angeles, Bang California, Hoa Kỳ | Hỗ trợ du lịch | 0% | 0% | 100% | 100% |

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

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

| TÊN CÔNG TY | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia | Dịch vụ lưu trú | 49% | 49% | 49% | 49% |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Số 16, đường Hai Bà Trưng, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam | Dịch vụ nhà hàng, khu vui chơi | 34,06% | 34,06% | 34,06% | 34,06% |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú | 48,54% | 48,54% | 48,54% | 48,54% |
| Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng | Số 51 Hùng Vương, Phường Lâm Viên Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng | Kinh doanh Bất động sản | 32,14% | 32,14% | 32,14% | 32,14% |

### 1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

# 2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

## 2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC), Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

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

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

# 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

## 3.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Phần sở hữu của Cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

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

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

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

**Góp vốn liên doanh**

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

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

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.





Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

**Lợi thế thương mại**

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

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

## 3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

## 3.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

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

## 3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

## 3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

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

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

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

## 3.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

## 3.7 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

## 3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, VÔ HÌNH

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

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

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

**Thanh lý**

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

## 3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

## 3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

## 3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

## 3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

## 3.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

## 3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

## 3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

## 3.16 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

## 3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

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

**Thanh lý**

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

## 3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

## 3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

## 3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

## 3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

## 3.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

## 3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

## 3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

**Vốn góp của chủ sở hữu**

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

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

**Thặng dư vốn cổ phần**

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

## 3.16 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

## 3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

**Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa**

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

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

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

## 3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

## 3.19 THUẾ

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

## 3.20 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

## 3.21 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty kinh doanh bất động sản (bao gồm mua, bán, xây dựng và cho thuê bất động sản) trên lãnh thổ Việt Nam. Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh khác chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu toàn Công ty (nhỏ hơn 10%) và kết quả hoạt động của Công ty. Do đó, theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28

- Báo cáo bộ phận thì Công ty không phải lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận. Thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu liên quan đến hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 430.745.738 | 729.746.268 |
| Tiền gửi ngân hàng | 9.056.876.143 | 36.414.572.624 |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*) | - | 507.755.683.510 |
| Tiền đang chuyển | 383.277.827 | 343.735.676 |
| **TỔNG CỘNG** | **9.870.899.708** | **545.243.738.078** |

## 5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*VND*

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

## 6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 6.1 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

*VND*

| | GIÁ GỐC | TẠI 31/12/2021 GIÁ TRỊ HỢP LÝ | DỰ PHÒNG | GIÁ GỐC | TẠI 01/01/2021 GIÁ TRỊ HỢP LÝ | DỰ PHÒNG |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tổng giá trị cổ phiếu | 275.789.000.000 | (**) | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (*) | 275.789.000.000 | (**) | - | - | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | **275.789.000.000** | **(**)** | **-** | - | - | - |

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

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





### 6.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

### 6.3 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

*VND*

| | GIÁ GỐC | TẠI 31/12/2021 PHẦN CHIA LÃI/LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT | GIÁ TRỊ THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU | GIÁ GỐC | TẠI 01/01/2021 PHẦN CHIA LÃI/LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT | GIÁ TRỊ THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 243.477.025.727 | (10.318.905.775) | 233.158.119.952 | 243.477.025.727 | (10.655.172.257) | 232.821.853.470 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | 24.772.623.055 | (17.217.677.230) | 7.554.945.825 | 24.772.623.055 | (15.647.236.006) | 9.125.387.049 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 43.270.650.530 | (5.059.559.310) | 38.211.091.220 | 43.270.650.530 | (1.353.930.813) | 41.916.719.717 |
| Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp | 5.016.947.142 | 9.623.126.635 | 14.640.073.777 | 5.016.947.142 | 4.678.847.999 | 9.695.795.141 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 170.416.805.000 | 2.335.204.130 | 172.752.009.130 | 170.416.805.000 | 1.667.146.563 | 172.083.951.563 |
| **TỔNG CỘNG** | **243.477.025.727** | **(10.318.905.775)** | **233.158.119.952** | **243.477.025.727** | **(10.655.172.257)** | **232.821.853.470** |

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

| | CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH VINAGOLF | CÔNG TY TNHH TTC BẾN TRE | CÔNG TY CỔ PHẦN LÂM CÔNG NGHIỆP LÂM ĐỒNG | CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THANH BÌNH | CỘNG |
|---|---|---|---|---|---|
| **Giá gốc đầu tư** | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 24.772.623.055 | 43.270.650.530 | 5.016.947.142 | 170.416.805.000 | 243.477.025.727 |
| Tại 31/12/2025 | 24.772.623.055 | 43.270.650.530 | 5.016.947.142 | 170.416.805.000 | 243.477.025.727 |
| **Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:** | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | (15.647.236.006) | (1.353.930.813) | 4.678.847.999 | 1.667.146.563 | (10.655.172.257) |
| Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết | (1.570.441.224) | (3.705.628.497) | 4.944.278.636 | 668.057.567 | 336.266.482 |
| Tại 31/12/2025 | (17.217.677.230) | (5.059.559.310) | 9.623.126.635 | 2.335.204.130 | (10.318.905.775) |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 9.125.387.049 | 41.916.719.717 | 9.695.795.141 | 172.083.951.563 | 232.821.853.470 |
| Tại 31/12/2025 | 7.554.945.825 | 38.211.091.220 | 14.640.073.777 | 172.752.009.130 | 233.158.119.952 |

## 6.4 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | | TẠI 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | TỶ LỆ SỞ HỮU % | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG | TỶ LỆ SỞ HỮU % | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG |
| Đầu tư vào công ty khác | | 483.619.396.240 | (2.037.679.783) | | 156.956.017.810 | (2.037.679.783) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Sơn Nhất | 17,90% | 112.621.000.000 | | 17,90% | 112.621.000.000 | |
| Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận (viii) | 14,20% | 35.463.176.175 | - | t14,20% | 35.463.176.175 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 4,19% | 6.712.351.852 | - | 4,19% | 6.712.351.852 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 3,39% | 2.037.679.783 | (2.037.679.783) | 3,39% | 2.037.679.783 | (2.037.679.783) |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 7,10% | 326.663.378.430 | - | 0,00% | - | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ | 0,20% | 121.810.000 | - | 0,20% | 121.810.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **483.619.396.240** | **(2.037.679.783)** | **-** | **156.956.017.810** | **(2.037.679.783)** |

*(i) Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân") hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701024018 đăng ký thay đổi lần thứ 29 ngày 21/11/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh An Giang cấp. Trong năm 2025, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần Toàn Hải Vân với số tiền là 326.663.378.430 đồng tương đương với tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết là 7,1% vốn điều lệ.*

*Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ, tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng, ngoài trừ khoản đầu tư vào Công ty đã được trích lập dự phòng, các Công ty còn lại đều có giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.*

## 7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| **a) Ngắn hạn** | **201.553.024.677** | **(1.493.671.354)** | **304.672.699.664** | **(1.326.960.350)** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 35.343.200.000 | - | 22.348.350.000 | - |
| Bà Tạ Thị Phương Trang (i) | 70.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 31.529.690.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | 19.935.162.000 | - | 190.351.233.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | - | - | 24.535.000.000 | - |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn khác | 44.744.972.677 | (1.493.671.354) | 67.438.116.664 | (1.326.960.350) |
| **b) Dài hạn** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TỔNG CỘNG** | **201.553.024.677** | **(1.493.671.354)** | **304.672.699.664** | **(1.326.960.350)** |

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

*(i) Khoản phải thu bà Phương Trang theo hợp đồng chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH TMDV Sơn Hải Bình Thuận và Công ty TNHH Giặt ủi Bình Thuận với số tiền số tiền lần lượt 55.000.000.000 đồng và 15.000.000.000 đồng tương ứng với 100% vốn góp tại các công ty này. Tới thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản công nợ đã được thu hồi toàn bộ.*





## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 50.522.991.042 | - | 51.159.502.208 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 37.059.343.639 | - | 5.589.756.128 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | 24.540.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | 33.290.407.131 | - | 20.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 62.832.750.649 | - | 26.849.019.327 | - |
| Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát | 10.211.011.043 | - | - | - |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn khác | 37.158.367.089 | (2.392.025.000) | 40.764.670.309 | (2.267.737.250) |
| **TỔNG CỘNG** | **255.614.870.593** | **(2.392.025.000)** | **144.362.947.972** | **(2.267.737.250)** |

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

## 9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| **a) Ngắn hạn** | **168.481.700.000** | **-** | **98.682.000.000** | **-** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1) | 64.381.700.000 | - | 58.594.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (1) | 15.500.000.000 | - | 15.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre (1) | 2.100.000.000 | - | 8.088.000.000 | - |
| Bà Triệu Phi Yến (2) | 16.500.000.000 | - | 16.500.000.000 | - |
| Bà Võ Thị Bông (3) | 70.000.000.000 | - | - | - |
| **b) Dài hạn** | **31.950.000.000** | **-** | **42.000.000.000** | **-** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (1) | 31.950.000.000 | - | 42.000.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **200.431.700.000** | **-** | **140.682.000.000** | **-** |

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

*(1) Đây là các khoản cho các Công ty vay tín chấp bao gồm khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất từ 9,5% đến 12,5%/năm, khoản cho vay dài hạn với lãi suất 12,06%/năm. Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 36;*

*(2) Là khoản Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho Bà Triệu Phi Yến vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 02/09/2020 và phụ lục số 05, số tiền cho vay là 16.500.000.000 đồng và lãi suất là 10,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần của Bà Triệu Phi Yến sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;*

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

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

## 10. PHẢI THU KHÁC

*VND*

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

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

*(i) Số dư cuối năm tài chính bao gồm:*

*- Các khoản đặt cọc với tổng giá trị 80.380.000.000 VND với các cá nhân để mua cổ phần của các công ty với mục đích đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã thực hiện thanh lý các hợp đồng đặt cọc và tiền đặt cọc sẽ được hoàn trả toàn bộ trong vòng 90 ngày kể từ ngày 27/03/2026;*

*- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 13.000.000.000 VND theo Hợp đồng Đặt cọc số 47/2019/HĐC-THV ký ngày 4 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng ký ngày 01 tháng 6 năm 2020 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân") để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án Vĩnh Đầm đang trong giai đoạn thi công, xây dựng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, toàn bộ số tiền đặt cọc đã được hoàn trả theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 22/12/2025 giữa các bên.*

*- Khoản đặt cọc với tổng giá trị là 12.440.039.200 VND theo Hợp đồng Hứa mua Hứa bán ký giữa Công ty và Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan ký ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Phụ lục số 01 ký ngày 27 tháng 6 năm 2025 để nhận chuyển nhượng 459.600 cổ phần, tương đương với 4,64% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình.*

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

## 11. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| Nguyên vật liệu | 5.093.846.653 | - | 5.082.577.977 | - |
| Hàng hóa | 1.377.959.552 | - | 1.207.801.230 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.420.099.967 | - | 939.638.094 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 1.274.869.611 | - | 286.063.112 | - |
| Thành phẩm | 20.444.763 | - | 31.044.591 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **9.187.220.546** | **-** | **7.547.125.004** | **-** |





## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC | MÁY MÓC THIẾT BỊ | PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN | THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ | TSCĐ HH KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **1.930.547.733.161** | **148.869.388.767** | **50.342.042.294** | **5.478.024.713** | **18.098.088.504** | **2.153.335.277.439** |
| Mua trong năm | 62.489.124.097 | 3.073.758.611 | 1.528.114.800 | 89.000.000 | 2.364.159.000 | 69.544.156.508 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 89.500.000 | - | - | - | - | 89.500.000 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (181.630.801) | (2.993.000.000) | - | (289.932.886) | (3.464.563.687) |
| Điều chuyển nội bộ | - | (49.456.638) | - | - | - | (49.456.638) |
| Phân loại lại | (68.420.563.654) | (8.427.327.377) | 6.726.978.425 | 49.730.671.655 | (20.390.240.951) | |
| Chuyển nhượng Công ty con | (4.923.452.416) | (6.693.629.026) | (1.409.334.672) | - | (13.026.416.114) | |
| **Tại 31/12/2025** | **1.919.782.341.188** | **136.591.103.536** | **47.467.822.422** | **12.294.003.138** | **69.902.986.273** | **2.186.038.256.557** |
| **HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **(328.661.256.612)** | **(82.822.327.877)** | **(34.428.609.695)** | **(4.311.476.151)** | **(15.635.300.439)** | **(465.858.970.774)** |
| Khấu hao trong năm | (61.167.988.007) | (7.098.401.254) | (3.770.274.770) | (363.816.577) | (3.267.620.077) | (75.668.100.685) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 163.841.661 | 1.671.091.622 | - | 228.710.538 | 2.063.643.821 |
| Phân loại lại | 16.109.496.079 | 4.168.795.441 | (212.924.640) | (5.752.457.913) | (13.013.633.048) | 1.299.275.919 |
| Chuyển nhượng Công ty con | 4.803.220.982 | 3.594.775.291 | 1.170.816.149 | - | - | 9.568.812.422 |
| **Tại 31/12/2025** | **(368.916.527.558)** | **(81.993.316.738)** | **(35.569.901.334)** | **(10.427.750.641)** | **(31.687.843.026)** | **(528.595.339.297)** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **1.601.886.476.549** | **66.047.060.890** | **15.913.432.599** | **1.166.548.562** | **2.462.788.065** | **1.687.476.306.665** |
| **Tại 31/12/2025** | **1.550.865.813.630** | **54.597.786.798** | **11.897.921.088** | **1.866.252.497** | **38.215.143.247** | **1.657.442.917.260** |

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

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

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

*VND*

| | MÁY MÓC, THIẾT BỊ | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | |
| **Tại 01/01/2025** | **4.058.377.778** | **4.058.377.778** |
| **Tại 31/12/2025** | **4.058.377.778** | **4.058.377.778** |
| **HAO MÒN LŨY KẾ** | | |
| **Tại 01/01/2025** | **(206.300.872)** | **(206.300.872)** |
| Khấu hao trong năm | (405.837.780) | (405.837.780) |
| **Tại 31/12/2025** | **(612.138.652)** | **(612.138.652)** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | |
| **Tại 01/01/2025** | **3.852.076.906** | **3.852.076.906** |
| **Tại 31/12/2025** | **3.446.239.126** | **3.446.239.126** |

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

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT | PHẦN MỀM MÁY TÍNH | KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **137.645.730.498** | **15.898.112.952** | **1.453.859.924** | **154.997.703.374** |
| Mua trong năm | - | 307.620.000 | - | 307.620.000 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | - | (190.000.000) | - | (190.000.000) |
| Chuyển nhượng TTP Bình Thuận (Thuyết minh số 4.2) | 17.310.200.000 | - | - | 17.310.200.000 |
| Chuyển nhượng Công ty Palace Bình Thuận (Thuyết minh số 4.4) | (2.251.403.000) | (50.000.000) | - | (2.301.403.000) |
| **Tại 31/12/2025** | **152.704.527.498** | **15.965.732.952** | **1.453.859.924** | **170.124.120.374** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **(29.060.847.837)** | **(5.374.940.322)** | **(450.506.893)** | **(34.886.295.052)** |
| Khấu hao trong năm | (2.987.401.855) | (1.497.676.328) | (67.565.508) | (4.552.643.691) |
| Giảm do Công ty con giải thể | - | 190.000.000 | - | 190.000.000 |
| Chuyển nhượng Công ty con | 874.074.150 | (13.333.330) | - | 860.740.820 |
| **Tại 31/12/2025** | **(31.174.175.542)** | **(6.695.949.980)** | **(518.072.401)** | **(38.388.197.923)** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **108.584.882.661** | **10.523.172.630** | **1.003.353.031** | **120.111.408.322** |
| **Tại 31/12/2025** | **121.530.351.956** | **9.269.782.972** | **935.787.523** | **131.735.922.451** |

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

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





## 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG DÀI HẠN

*VND*

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

***(1) Chi tiết dự án:***

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

## 16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | GIẢM DO GIẢI THỂ | PHÂN BỔ | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Du lịch TTC Lâm Đồng | 253.217.444 | - | (377.690.074) | 630.907.518 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | 1.289.741.591 | - | (315.441.222) | 1.605.182.813 |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan | - | (188.527.993) | - | 188.527.993 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.542.959.035** | **(188.527.993)** | **(693.131.296)** | **2.424.618.324** |

## 17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **a) Ngắn hạn** | **88.023.045.247** | **88.023.045.247** | **132.386.157.227** | **132.386.157.227** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 25.007.000.000 | 25.007.000.000 | 32.993.003.095 | 32.993.003.095 |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung | 11.049.941.069 | 11.049.941.069 | - | - |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương | - | - | 9.250.000.000 | 9.250.000.000 |
| Phải trả khác | 51.966.104.178 | 51.966.104.178 | 90.143.154.132 | 90.143.154.132 |
| **b) Dài hạn** | **-** | **-** | **12.549.941.069** | **12.549.941.069** |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung | - | - | 12.549.941.069 | 12.549.941.069 |
| **TỔNG CỘNG** | **88.023.045.247** | **88.023.045.247** | **144.936.098.296** | **144.936.098.296** |

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

## 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **a) Ngắn hạn** | **131.432.544.184** | **131.432.544.184** | **50.627.472.172** | **50.627.472.172** |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 70.000.000.000 | 70.000.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | 7.365.337.000 | 7.365.337.000 | 12.927.301.370 | 12.927.301.370 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 5.917.659.622 | 5.917.659.622 | 9.550.841.110 | 9.550.841.110 |
| Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa | 5.664.522.000 | 5.664.522.000 | 10.309.726.027 | 10.309.726.027 |
| Bà Huỳnh Thị Xuân Chinh | - | - | 4.495.700.000 | 4.495.700.000 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác | 42.485.025.562 | 42.485.025.562 | 13.343.903.665 | 13.343.903.665 |
| **b) Dài hạn** | **4.404.520.000** | **4.404.520.000** | **4.632.340.000** | **4.632.340.000** |
| Bà Huỳnh Thị Loan | 4.404.520.000 | 4.404.520.000 | 4.632.340.000 | 4.632.340.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **131.432.544.184** | **131.432.544.184** | **50.627.472.172** | **50.627.472.172** |

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

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TRONG NĂM | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | SỐ PHẢI THU | SỐ PHẢI TRẢ | SỐ PHẢI NỘP | SỐ ĐÃ THỰC NỘP | SỐ PHẢI THU | SỐ PHẢI TRẢ |
| Thuế giá trị gia tăng | 46.612.300 | 27.014.532.465 | 40.096.452.619 | 24.254.118.695 | - | 10.991.165.522 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | 18.155.414 | 112.905.052 | 128.153.597 | - | 35.376.613 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 2.674.659 | 30.883.340.192 | 31.118.114.159 | 38.188.909.017 | - | 37.951.460.391 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 1.829.066.470 | 6.022.411.427 | 6.514.965.299 | - | 2.321.432.410 |
| Thuế tài nguyên | 33.940.150 | 1.580.400 | 2.384.466.417 | 20.851.600 | 34.630.950 | 1.307.676 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 28.605.739.801 | 22.943.657.781 | 4.731.628.623 | - | 10.393.256.565 |
| Thuế nhà thầu | - | 1.580.400 | 1.022.541.032 | 983.033.864 | - | - |
| Các loại thuế khác | 2.000.000 | 1.788.033.830 | 3.949.066.121 | 3.853.927.681 | - | 1.784.768.189 |
| **TỔNG CỘNG** | **85.227.109** | **90.142.028.972** | **107.649.614.608** | **78.675.588.376** | **34.630.950** | **63.478.767.366** |





## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*VND*

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

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

## 22. PHẢI TRẢ KHÁC

*VND*

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

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

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

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

## 23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

*VND*

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

## 23.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

*(VND)*

| NGÂN HÀNG | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | KỲ HẠN TRẢ GỐC | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 99.871.898.108 | 79.923.728.974 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh | 6,7% | Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| Khoản vay 2 | 74.926.823.425 | 49.758.252.767 | Thời hạn tín dụng:05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 7,1%-8% | Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| Khoản vay 3 | 7.298.188.649 | 7.299.426.163 | Thời hạn tín dụng: từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 6,7% ± 1,1% | Quyền sử dụng đất thuộc và nhà cửa vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC |
| Khoản vay 4 | 1.734.793.531 | 1.917.510.177 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh | 8,5% - 9% | Tín chấp |
| **Ngân hàng TMCP Phương Đông** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 89.996.025.994 | 89.608.990.937 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch | 7,7% - 8,7% | - Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú;<br>- Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;<br>- 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (""TTCI"") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc;<br>- 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh |
| Khoản vay 2 | 26.165.774.430 | - | Thời hạn tín dụng:03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 7,7%-8,7% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| Khoản vay 3 | 35.499.321.600 | 15.314.676.857 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 9,5% | Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc tại Khu phố 14, Phường Phú Mỹ, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 34.852.817.025 | 32.797.022.644 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, LC, thẻ tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh, không cho vay đầu tư tài chính và đầu tư kinh doanh bất động sản | 7% - 7,8% | Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC |
| Khoản vay 2 | 14.318.112.953 | 34.146.042.400 | Thời hạn tín dụng: từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 6,8% | Quyền sử dụng đất thuộc và nhà cửa vật kiến trúc của Công ty TNHH Du lịch TTC |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 39.862.816.679 | 29.895.372.943 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh | 7% - 8% | Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh |
| Khoản vay 2 | 34.505.959.439 | 34.999.573.060 | Thời hạn tín dụng:03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 7% - 8% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| Khoản vay 3 | 23.811.569.388 | 19.949.345.910 | Thời hạn tín dụng:12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian giải ngân và đáo hạn quy định theo từng khế ước nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 7,0% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **482.844.101.221** | **395.609.942.832** | | | | |

## 23.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | KỲ HẠN TRẢ GỐC | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 4.210.000.000 | 3.810.000.000 | Ngày 30/06/2026 | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 1.800.000.000 | - | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Thành Thành Nam** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 7.979.000.000 | 7.979.000.000 | Từ ngày 08 tháng 1 năm 2025 tới ngày 10 tháng 1 năm 2026 và từ 18 tháng 11 năm 2025 đến 18 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 9,6% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 5.000.000.000 | - | Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 10,8% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 15.700.000.000 | 7.000.000.000 | Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 tới ngày 17 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 8% - 9,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 48.500.000.000 | 3.000.000.000 | Từ ngày 17 tháng 2 năm 2026 tới ngày 3 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 9% - 10,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 2.000.000.000 | – | Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 64.390.000.000 | 4.890.000.000 | Ngày 25/12/2026 | Bổ sung vốn lưu động | 8% - 10,5% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 6.400.000.000 | - | Ngày 14 tháng 04 năm 2026 | Bổ sung vốn lưu động | 9,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 20.550.000.000 | - | Ngày 12/12/2026 | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% 10% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 8.300.000.000 | 6.000.000.000 | Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 9,05% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 11.150.000.000 | 16.480.000.000 | | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 20.869.000.000 | 21.775.000.000 | Từ ngày 31 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2026 | Tài trợ vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| Khoản vay 3 | 2.125.000.000 | 3.595.000.000 | Thời hạn cho vay:12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 26.823.782.200 | 7.279.782.200 | | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 1.300.000.000 | 500.000.000 | Từ ngày 10 tháng 3 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026 | Tài trợ vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| Khoản vay 3 | 3.613.000.000 | 427.000.000 | | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 295.000.000 | - | | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 5.930.000.000 | 3.250.000.000 | Từ ngày 13 tháng 3 năm 2026 đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 | Tài trợ vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 930.000.000 | Ngày 29/12/2025 | Tài trợ vốn lưu động | 11% - 13,1% | Tín chấp |
| **Trường Đại Học Yersin Đà Lạt** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | Ngày 29/12/2025 | sung vốn lưu động | 7,0% | Tín chấp |
| **Bà Nguyễn Thị Tích Hương** | | | | | | |
| vay 1 | - | 14.200.000.000 | | Tài trợ vốn lưu động trong kỳ | 12,0% | Tín chấp |
| **Các cá nhân khác** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 6.362.158.580 | – | Ngày 31/12/2025 | Tài trợ vốn lưu động trong kỳ | 12,0% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **269.296.940.780** | **99.136.782.200** | | | | |

## 23.3 VAY NGÂN HÀNG DÀI HẠN

| NGÂN HÀNG | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | KỲ HẠN TRẢ GỐC | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đăk Lăk** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 12.538.425.846 | 9.046.918.944 | Từ ngày 29 tháng 10 năm 2025 đến ngày 23 tháng 6 năm 2028 | Sửa chữa Khách sạn Cần Thơ, Nhà hàng nướng | 8,2% - 10,8% | - Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú;<br>- Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;<br>- 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc;<br>- 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh |
| Khoản vay 2 | 439.871.136.359 | 451.351.829.869 | Ngày 5 tháng 3 năm 2025 đến ngày 18 tháng 9 năm 2034 | Tài trợ Dự án Dốc Lết | 8,8%-10,4% | Dự án Dốc Lết |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 135.375.000.000 | 102.000.000.000 | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2032 | Mua tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái Đồi Thống Nhất | 9,8% | - Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC;<br>- 7.000.000 cổ phiếu do TTCI phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 443.307.690.000 | 467.000.000.000 | Từ ngày 10 tháng 2 năm 2025 đến ngày 10 tháng 5 năm 2038 | Tài trợ đầu tư dự án nhận chuyển nhượng khách sạn Hoàng Cung | 9,0% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 49.821.526.660 | 71.130.408.176 | Từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 đến ngày 10 tháng 7 năm 2030 | Thực hiện dự án gói vé 250k, mua khách sạn Hội An, hoàn vốn xây dựng cơ bản Khách sạn Ngọc Lan, đầu tư Khu du lịch Thung Lũng Tình Yêu | 10,0% | Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 18.829.563.099 | 19.529.608.223 | Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 17 tháng 1 năm 2038 | Cải tạo TTC Phan Thiết<br>Cải tạo TTC Palace | 6,8% | Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất của Công ty TNHH Du lịch TTC |
| **Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Sài gòn - PGD Nam Kỳ Khởi Nghĩa** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 84.440.000.000 | 94.440.000.000 | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 12 năm 2029 | Trả nợ vay dài hạn cho Công ty mẹ | 10%- 11,6% | Khách sạn TTC Resort - Ninh Thuận |
| **Ngân hàng TM TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 66.589.800.000 | - | Từ ngày 16 tháng 01 năm 2025 đến ngày 16 tháng 01 năm 2028 | Bổ sung nguồn vốn để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh | 6,54% - 6,63% | Bảo lãnh bởi ông Đặng Văn Thành |
| **Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Khánh Hòa** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 169.344.000 | 225.792.000 | Từ ngày 20 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 12 năm 2028 | Mua xe tải phục vụ cho TTGU Bình Thuận | 8,2% | Xe tải - Kia Frontier K200S Biển kiểm soát Số 86C-188.63 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.250.942.485.965** | **1.214.724.557.212** | | | | |

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

## 23.4 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | KỲ HẠN TRẢ GỐC | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 12.078.104.808 | | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% - 10% | Tín chấp |
| Khoản vay 2 | 4.000.000.000 | 4.000.000.000 | | Bổ sung vốn lưu động | 9,05% | Tín chấp |
| **Công TY TNHH Du lịch Thành Thành Công** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 34.625.000.000 | Ngày 7 tháng 7 năm 2025 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Công TY Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 33.486.000.000 | 33.126.000.000 | Từ ngày 12 tháng 09 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình** | | | | | | |
| vay 1 | 5.250.000.000 | - | 12 tháng kể từ ngày nhận nợ | Tài trợ vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| **Công TY Cổ phần Du lịch Đồng Thuận** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 92.000.000 | Ngày 29 tháng 12 năm 2025 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Công ty TNHH Palace Bình Thuận** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 70.055.000.000 | 21.950.000.000 | Từ ngày 25 tháng 12 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Trường Đại học Yersin Đà Lạt** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 14.000.000.000 | 16.000.000.000 | Ngày 31 tháng 12 năm 2027 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Ông Trần Mến** | | | | | | |
| Khoản vay 1 | 5.790.000.000 | 6.300.000.000 | Ngày 31 tháng 12 năm 2027 | Tài trợ vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **132.581.000.000** | **111.846.104.808** | | | | |

## 23.5 VAY CÁ NHÂN DÀI HẠN

Đây là các khoản vay được cấp từ nhân viên của Công ty để tài trợ vốn lưu động trong năm, đáo hạn đến tháng 3 năm 2028 với lãi suất từ 8% đến 12%/năm và không có tài sản đảm bảo (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 12%/năm).

## 23.6 NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính NHTMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TPHCM** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 1.819.755.879 | 2.409.946.971 | Thuê Thang máy Mitsubishi Electric Nexiez-Mr P1, P2 | 8.0% | Tín chấp |





## 23.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

| TỔ CHỨC SẮP XẾP PHÁT HÀNH | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM | KỲ HẠN TRẢ GỐC | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương** | | | | | | |
| **Trái phiếu 1** | | | | | | |
| Mệnh giá trái phiếu | - | 500.000.000.000 | Ngày 4 tháng 1 năm 2025 | Trả nợ vay, cấp khoản vay cho công ty con, công ty liên kết | 12,28% | Bất động sản và động sản, quyền tài sản và tiền gửi có kỳ hạn của Công ty, Công ty TNHH Du lịch TTC; phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch TTC; Quyền tài sản Thung lũng tình yêu |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 63.949.787 | | Bổ sung vốn lưu động | 9,05% | |
| **Trái phiếu 2** | | | | | | |
| Mệnh giá trái phiếu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 | Ngày 25 tháng 11 năm 2025 | Trả nợ vay | 10,983% - 11,033% | Bất động sản và động sản, quyền tài sản của Công ty và phần vốn góp tại Công ty TNHH Du lịch TTC; Bất động sản của Công ty TNHH Du lịch TTC |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 4.931.643.839 | 8.836.073.059 | | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **495.068.356.161** | **991.099.977.154** | | | | |

# 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

## 24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

*VND*

| KHOẢN MỤC | VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU | THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN | VỐN KHÁC CỦA CHỦ SỞ HỮU | CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI | QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN | QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU | LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI | LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **01/01/2024** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **18.567.770.000** | **69.865.775** | **6.749.515.451** | **1.367.003.263** | **10.653.745.023** | **2.475.187.830** | **1.119.109.033.756** |
| Lợi nhuần thuần trong năm | - | - | - | - | - | - | 2.395.386.880 | (761.779.363) | **1.633.607.517** |
| Giảm do chuyển nhượng công ty con | - | - | - | - | - | - | 3.327.542.430 | 66.533.126 | **3.394.075.556** |
| **31/12/2024** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **18.567.770.000** | **69.865.775** | **6.749.515.451** | **1.367.003.263** | **13.049.131.903** | **4.596.486.301** | **1.123.625.719.107** |
| **Tại 01/01/2025** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **18.567.770.000** | **69.865.775** | **6.749.515.451** | **1.367.003.263** | **13.049.131.903** | **4.596.486.301** | **1.123.625.719.107** |
| Lãi/(Lỗ) trong năm nay | - | - | - | - | - | - | 6.555.974.818 | (29.961.297) | **6.526.013.521** |
| Điều chỉnh do thoái vốn tại các Công ty con | - | - | - | (69.865.775) | - | - | 6.623.978.554 | (4.397.907.542) | **2.156.205.237** |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | - | 869.602.980 | - | **869.602.980** |
| **Tại 31/12/2025** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **18.567.770.000** | **-** | **6.749.515.451** | **1.367.003.263** | **27.098.688.255** | **168.617.462** | **1.133.177.540.845** |

## 24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

*VND*

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | TỶ LỆ | GIÁ TRỊ | TỶ LỆ |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 295.324.250.000 | 30,36% | 295.324.250.000 | 30,36% |
| Công ty Cổ phần Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín | 211.327.190.000 | 21,72% | 211.327.190.000 | 21,72% |
| Công Ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 178.450.100.000 | 18,34% | 178.450.100.000 | 18,34% |
| Các cổ đông khác | 287.664.540.000 | 29,57% | 287.664.540.000 | 29,57% |
| **Tổng cộng** | **972.766.080.000** | **100,00%** | **972.766.080.000** | **100,00%** |

## 24.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| Vốn góp đầu năm | 972.766.080.000 | 972.766.080.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 972.766.080.000 | 972.766.080.000 |
| **Cổ tức, lợi nhuận đã chia** | **-** | **-** |

## 24.4 CỔ PHIẾU

*VND*

| | 31/12/2025 CỔ PHIẾU | 01/01/2025 CỔ PHIẾU |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **97.276.608** | **97.276.608** |
| + Cổ phiếu phổ thông | 97.276.608 | 97.276.608 |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | **97.276.608** | **97.276.608** |
| + Cổ phiếu phổ thông | 97.276.608 | 97.276.608 |
| **Số lượng cổ phiếu quỹ** | **-** | **-** |
| + Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | **97.276.608** | **97.276.608** |
| + Cổ phiếu phổ thông | 97.276.608 | 97.276.608 |
| **Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND/Cổ phiếu)** | **10.000** | **10.000** |

# 25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Doanh thu của hàng hóa đã bán | 19.857.209.529 | 50.792.475.184 |
| Doanh thu của dịch vụ đã cung cấp | 734.232.496.416 | 658.656.284.641 |
| Doanh thu hoạt động khác | 5.068.381.188 | - |
| **Tổng cộng** | **759.158.087.133** | **709.448.759.825** |

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

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 18.718.425.856 | 35.141.234.004 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 500.860.655.278 | 472.039.375.739 |
| Giá vốn hoạt động khác | 336.792.013 | - |
| **Tổng cộng** | **519.915.873.147** | **507.180.609.743** |

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

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

*VND*

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

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

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

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

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp** | **81.666.832.086** | **87.753.207.092** |
| Chi phí nhân viên quản lý | 36.954.708.901 | 51.831.670.689 |
| Chi phi khẩu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 6.502.299.349 | 6.185.598.845 |
| Chi phí dự phòng | 636.778.609 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.922.592.678 | 15.523.937.413 |
| Chi phí bằng tiền khác | 26.650.452.549 | 14.212.000.145 |
| **Các khoản chi phí bán hàng** | **46.844.298.462** | **47.481.752.886** |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 11.873.902.942 | 12.066.596.488 |
| Doanh thu hoạt động khác | 130.442.436 | 169.281.641 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 8.296.259.113 | 10.539.159.008 |
| Chi phi khẩu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 9.758.818.821 | 13.865.212.472 |
| Chi phí dự phòng | 16.784.875.150 | 10.841.503.277 |

# 30. THU NHẬP KHÁC

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| - Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | - | 152.805.518 |
| - Thu nhập từ thanh lý BCC | - | 2.631.963.259 |
| - Thu nhập khác | 880.616.442 | 3.503.366.216 |
| **Tổng cộng** | **880.616.442** | **6.288.134.993** |

# 31. CHI PHÍ KHÁC

*VND*

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

# 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*VND*

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





# 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

## 33.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công | 19.244.829.866 | 12.249.558.942 |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 7.198.384.036 | 12.945.747.531 |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 4.405.011.268 | 12.146.921.740 |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 347.196.228 | 155.423.149 |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | - | 341.111.577 |
| **Tổng cộng** | **31.195.421.398** | **37.838.762.939** |

## 33.2 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

*VND*

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

## 33.3 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

*VND*

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

## 33.4 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

*VND*

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

## 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

*VND*

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

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

## 35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

| TÊN | MỐI QUAN HỆ |
|---|---|
| Công ty TNHH Du lịch TTC | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | Công ty con trực tiếp |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Chung thành viên quản lý |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Chung thành viên quản lý |
| Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan | Chung thành viên quản lý |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo | Công ty trong cùng Tập đoàn |





| TÊN | MỐI QUAN HỆ |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Trường Đại học Yersin Đà Lạt | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Trường THPT Yersin | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Công ty nhận đầu tư |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận | Công ty nhận đầu tư |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Công ty liên kết |
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Lê Đức Trí | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30 tháng 09 năm 2025) |
| Ông Nguyễn Văn Học | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16 tháng 06 năm 2025) |
| Ông Nguyễn Lê Hùng | Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025) |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT |
| Bà Trần Thiện Thanh Thùy | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025) |
| Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo | Giám đốc Tài chính đến ngày 07/02/2026 |
| Ông Bùi Tấn Khải | Kế toán trưởng |

# 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Giao dịch các bên liên quan:**

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công** | | |
| Chuyển nhượng cổ phần | - | 190.311.228.000 |
| Chi phí lãi vay | 687.656.165 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 12.609.948.615 | - |
| Mua hàng hóa | 1.809.356.969 | - |
| Bán hàng | 1.975.989.623 | - |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre** | | |
| Mua dịch vụ | 9.041.420.530 | 10.284.368.630 |
| Bán hàng | - | 9.560.808.305 |
| Cung cấp dịch vụ | 9.552.357.790 | 3.333.333 |
| Cho vay | 5.720.850.000 | 4.915.000.000 |
| Lãi cho vay | 419.062.515 | 295.115.732 |
| Lãi vay | 44.534.658 | 64.688.220 |
| Vay | 11.430.000.000 | - |
| **Công ty Đồng Thuận** | | |
| Lãi cho vay | 7.712.053.938 | 12.900.253.024 |
| Mua dịch vụ | 7.514.286.026 | 4.584.012.519 |
| Chi phí hợp tác kinh doanh | - | 4.818.178.469 |
| Bán hàng | 9.363.884 | 287.723.594 |
| Doanh thu hợp tác kinh doanh | 7.660.089.794 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 375.274.815 | 30.377.926 |
| Cho vay | (1.896.300.000) | 570.000.000 |
| Lãi vay | 4.084.932 | 76.137.397 |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 10.690.227.487 | 15.049.163.629 |
| Mua dịch vụ | - | 12.975.510.423 |
| Đi vay | 1.150.000.000 | |
| Lãi vay | 1.826.491.915 | 1.706.729.589 |
| Mua hàng | 11.591.319.137 | 322.120.390 |
| Bán hàng | 3.655.667 | 46.342.592 |
| Chi phí lãi vay | 2.068.051.081 | - |
| **Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 221.917.795 | 24.546.135.771 |
| Mua dịch vụ | 4.454.652.000 | 198.162.694 |
| Chi phí đầu tư hợp tác kinh doanh | 38.191.919 | - |
| Lãi vay | 2.766.910.958 | 1.000.717.259 |
| Lãi cho vay | - | 1.457.184.929 |
| **Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín** | | |
| Chi phí lãi vay | 1.996.006.238 | 7.494.838.303 |
| Cho vay | 2.300.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 525.943.930 | - |





# 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Giao dịch các bên liên quan:**

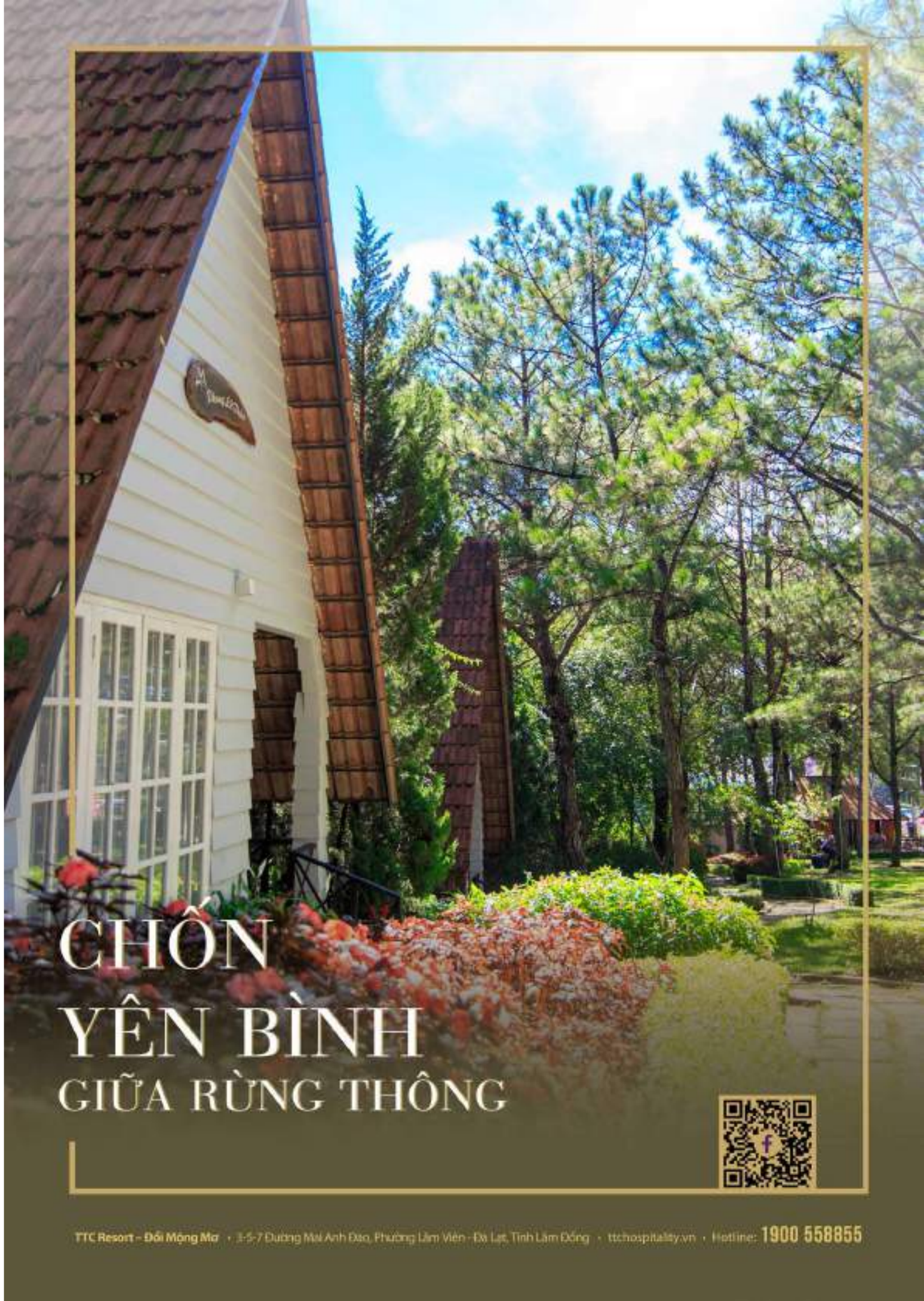
| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín** | | |
| Chi phí lãi vay | 1.996.006.238 | 7.494.838.303 |
| Cho vay | 2.300.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 525.943.930 | - |
| **Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 4.629.630 | 2.500.000.000 |
| Chi phí vay | 663.107.725 | - |
| Trả tiền vay | 360.000.000 | - |
| **Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân** | | |
| Chuyển nhượng cổ phần | 95.098.200.000 | 1.813.643.844 |
| Cung cấp dịch vụ | 106.025.962 | - |
| Lãi cho vay | 1.100.000.003 | 1.813.643.844 |
| **Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 58.763.936 | 127.413.981 |
| **Công ty Cổ phần Năng lượng TTC** | | |
| Cho vay | 1.800.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 106.754.629 | |
| Mua dịch vụ | 144.572.592 | |
| Lãi vay | 406.534.243 | 107.934.246 |
| **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín** | | |
| Đặt cọc | 24.540.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 248.429.614 | 107.507.407 |
| Mua dịch vụ | - | - |
| Lãi vay | 20.136.986 | - |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor** | | |
| Cung cấp dịch vụ | - | 8.916.000 |
| **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** | | |
| Lãi vay | 21.479.452 | - |
| **Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 4.772.193.557 | - |
| Lãi vay | 1.338.232.878 | - |
| **Công ty TNHH Palace Bình Thuận** | | |
| Vay | 2.330.000.000 | - |
| Mua dịch vụ | 17.912.457 | - |
| Chi phí lãi vay | 4.671.663.005 | - |
| Trả tiền vay | 50.435.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 7.608.865.905 | - |

## 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Giao dịch các bên liên quan:**

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Trường Đại học Yersin Đà Lạt** | | |
| Vay | 2.000.000.000 | - |
| Chi phí lãi vay | 1.659.726.024 | - |
| Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ | 231.520.974 | - |
| **Trường THPT Yersin** | | |
| Vay | 3.000.000.000 | - |
| Chi phí lãi vay | 13.150.685 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 57.169.390 | - |
| **Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình** | | |
| Mua hàng hóa và dịch vụ | 2.909.790.640 | - |
| Chi phí vay | 6.204.623.153 | - |
| Lãi vay | 304.970.077 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 10.678.725.645 | - |
| Trả tiền vay | 800.000.000 | - |
| **Công ty Cổ phần Thành Thành Nam** | | |
| Mua dịch vụ | 4.840.604.717 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 295.004.448 | - |
| Lãi vay | 543.993.860 | - |
| **Ông Trần Mến** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 1.694.444 | - |
| Vay | 510.000.000 | |
| Thanh lý tài sản cố định | 450.000.000 | |
| **Phạm Thị Thu Hồng** | | |
| Cung cấp dịch vụ | 150.000.000 | - |
| Cung cấp dịch vụ | 20.498.313 | - |





# 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Số dư bên liên quan:**

*VND*

| BÊN LIÊN QUAN | NỘI DUNG NGHIỆP VỤ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|
| **Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | | **106.355.984.682** | **281.070.648.561** |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Chuyển nhượng cổ phần | - | 190.351.233.000 |
| | Cung cấp dịch vụ | 22.499.419.692 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | Cung cấp dịch vụ | - | 24.535.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | 35.343.200.000 | 22.348.350.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | | 31.700.342.000 | 19.772.290.043 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Cung cấp dịch vụ | 8.872.587.290 | 15.245.876.910 |
| Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng | Cung cấp dịch vụ | - | 2.790.800.000 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Cung cấp dịch vụ | 715.139.000 | 2.587.179.757 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Cung cấp dịch vụ | 404.140.800 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Cung cấp dịch vụ | 857.897.164 | 1.143.574.395 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Cung cấp dịch vụ | 62.186.400 | 608.259.698 |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Cung cấp dịch vụ | 310.829.200 | 570.097.254 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Cung cấp dịch vụ | 537.433.761 | 250.045.398 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | Cung cấp dịch vụ | 18.810.000 | 158.320.000 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Cung cấp dịch vụ | 86.787.000 | 478.255.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | Cung cấp dịch vụ | 153.087.375 | 119.688.875 |
| Trường Đại học Yersin Đà Lạt | Cung cấp dịch vụ | 1.200.000 | 39.028.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Cung cấp dịch vụ | 6.000.000 | 31.290.231 |
| Trường THPT Yersin | Cung cấp dịch vụ | 28.925.000 | 26.300.000 |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Cung cấp dịch vụ | 4.758.000.000 | 15.060.000 |
| **Trả trước cho người bán ngắn hạn** | | **221.822.540.914** | **115.656.546.347** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Cung cấp dịch vụ | 50.522.991.042 | 51.159.502.208 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Cung cấp dịch vụ | 63.706.806.389 | 26.849.019.327 |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Cung cấp dịch vụ | 28.897.777.778 | 20.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Cung cấp dịch vụ | 5.951.810.931 | 9.977.508.492 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Cung cấp dịch vụ | 37.059.343.639 | 5.589.756.128 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Cung cấp dịch vụ | 11.138.861.135 | 2.080.760.192 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Cung cấp dịch vụ | 24.540.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | Cung cấp dịch vụ | 4.950.000 | - |
| **Phải thu ngắn hạn khác** | | **51.160.376.026** | **101.410.371.905** |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Đặt cọc | 13.000.000.000 | 57.500.500.000 |
| | Lãi cho vay | 1.498.561.646 | 3.257.287.680 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Thu chi hộ | - | 645.069.053 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Thu nhập hợp tác kinh doanh | 6.770.380.159 | 17.893.646.334 |
| | Lãi cho vay | 14.721.392.746 | 18.375.975.687 |
| | Thu chi hộ | 1.192.329 | 374.000 |





*VND*

| BÊN LIÊN QUAN | NỘI DUNG NGHIỆP VỤ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Thu chi hộ | 3.209.481.362 | 1.788.279.049 |
| | Lãi cho vay | - | 195.116.181 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Thu chi hộ | - | 1.018.033.016 |
| | Lãi cho vay | - | - |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Thu chi hộ | 922.191.784 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Thu chi hộ | 37.176.000 | 588.145.700 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Lãi cho vay | - | 147.945.205 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Đặt cọc | 11.000.000.000 | - |
| **Phải thu dài hạn khác** | | **34.750.000.000** | **226.721.838.430** |
| - Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Đặt cọc phải thu | - | 191.971.838.430 |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 34.750.000.000 | 34.750.000.000 |
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | **29.615.362.596** | **37.291.677.812** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Mua dịch vụ | 25.048.247.273 | 32.993.003.095 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Mua dịch vụ | 1.248.691.717 | 2.006.961.374 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Mua dịch vụ | 128.886.842 | 1.079.441.130 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Mua dịch vụ | 337.804.045 | 614.736.300 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Mua dịch vụ | 318.616.000 | 540.140.913 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Mua dịch vụ | 550.000.000 | - |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | Mua dịch vụ | 4.050.000 | - |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC | Mua dịch vụ | 32.571.938 | - |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Mua dịch vụ | - | 33.000.000 |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Mua dịch vụ | 14.394.379 | 24.395.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Mua dịch vụ | 1.932.100.402 | - |
| **Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | | **93.755.646.982** | **26.941.567.810** |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Cung cấp dịch vụ | 7.365.337.000 | 12.927.301.370 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Cung cấp dịch vụ | 5.917.659.622 | 9.550.841.110 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Cung cấp dịch vụ | 5.127.626 | 2.551.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Cung cấp dịch vụ | 1.891.348.725 | 1.909.525.330 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | - | 2.900.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Cung cấp dịch vụ | 7.066.000.000 | - |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Cung cấp dịch vụ | 1.510.174.009 | - |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Ứng trước mua tài sản | 70.000.000.000 | - |

# 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Số dư bên liên quan:**

*VND*

| BÊN LIÊN QUAN | NỘI DUNG NGHIỆP VỤ | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|
| **Phải trả ngắn hạn khác** | | **42.985.356.116** | **28.625.431.848** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Lãi vay | 91.850.693 | 15.155.083.293 |
| | Thu hộ | 20.773.234.356 | 697.326.661 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Lãi vay | - | 7.494.838.303 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Lãi vay | - | 1.893.926.509 |
| | Thu hộ | 3.387.793.560 | 234.158.014 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Lãi vay | 3.165.954.791 | 702.006.847 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Lãi vay | 2.306.301.370 | - |
| Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng | Lãi vay | 1.464.300.714 | 908.826.741 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Lãi vay | 980.998.489 | 1.553.425 |
| | Thu hộ | - | 19.790.795 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Thu hộ | 148.728.648 | 97.200.167 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Thu hộ | 693.027.400 | - |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh | Lãi vay | 1.409.246.577 | 308.342.466 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Lãi vay | 135.916.439 | 94.684.932 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | Lãi vay | 642.687.667 | 101.030.136 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Lãi vay | 543.993.860 | - |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Lãi vay | 4.720.547.936 | - |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | Lãi vay | 1.157.184 | - |
| Trường Đại học Yersin Đà Lạt | Lãi vay | 2.344.958.898 | 646.493.148 |
| Trường THPT Yersin | Lãi vay | 154.520.548 | 141.369.863 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Thu hộ | 20.136.986 | 128.800.548 |
| **Phải trả dài hạn khác** | | **46.350.000.000** | **46.350.000.000** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác | 46.350.000.000 | 46.350.000.000 |
| **Vay ngắn hạn** | | **335.854.782.200** | **99.136.782.200** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Vay | 34.144.000.000 | 41.850.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Tích Hương | Vay | - | 14.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Vay | 31.736.782.200 | 8.206.782.200 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Vay | 15.700.000.000 | 7.000.000.000 |





*VND*

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

# 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

**Số dư bên liên quan:**

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

| BÊN CHO VAY | SỐ CUỐI NĂM VND | NGÀY ĐÁO HẠN | LÃI SUẤT %/NĂM |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 64.381.700.000 | Từ 05/08/2026 đến 14/11/2026 | Từ 10,8 đến 12,0 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 15.550.000.000 | 31/12/2026 | Từ 11 đến 12,5 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 2.100.000.000 | Từ 22/10/2026 đến 15/12/2026 | Từ 9,5 đến 10,1 |
| **Tổng cộng** | **82.031.700.000** | | |

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

| BÊN CHO VAY | SỐ CUỐI NĂM VND | NGÀY ĐÁO HẠN | LÃI SUẤT %/NĂM |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 31.950.000.000 | 31/12/2028 | 12,60 |
| **Tổng cộng** | **31.950.000.000** | | |

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

VND

| TÊN | CHỨC VỤ | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch HĐQT | 1.351.500.000 | 1.351.500.000 |
| Ông Nguyễn Quốc Việt | Tổng Giám đốc | 996.488.999 | 77.079.545 |
| Ông Lê Đức Trí | Phó Tổng Giám đốc | 897.021.243 | 317.155.000 |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên độc lập HĐQT | 192.000.000 | 192.000.000 |
| Ông Nguyễn Lê Hùng | Thành viên HĐQT | 64.000.000 | 192.000.000 |
| Bà Trần Thị Thanh Thùy | Thành viên HĐQT | 64.000.000 | 128.000.000 |
| Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên HĐQT | 64.000.000 | 128.000.000 |
| Bà Hồ Thị Phương Thảo | Thành viên HĐQT | - | 64.000.000 |
| Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT | 128.000.000 | - |
| Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT | | 64.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **3.885.010.241** | **2.513.734.545** |

# 37. CÁC CAM KẾT VÀ NỢ TIỀM TÀNG

### 37.1 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống | 36.262.472.292 | 19.641.200.950 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 142.649.889.168 | 76.764.803.798 |
| Trên 5 năm | 948.643.995.532 | 533.078.090.303 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.127.556.356.992** | **629.484.095.051** |





### 37.2 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống | 14.826.790.000 | 782.179.982 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 54.194.108.000 | 2.050.485.563 |
| Trên 5 năm | 11.220.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **80.240.898.000** | **2.832.665.545** |

## 37.3 CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

# 38. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

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

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

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

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

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

# 40. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN RIÊNG 2025

## BÁO CÁO CỦA BAN Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ trang 07 đến trang 6060 5959 kèm theo.

### KHÁI QUÁT CÔNG TY

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ**

**3500753423**

*do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2025.*

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với

**MÃ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU**

**VNG**

theo Quyết định số **149/QĐ-SGDHCM** *do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.*

**TRỤ SỞ CHÍNH**

253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, Quận Tân Bình, Tp.HCM

### Hội đồng Quản trị, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN Tổng Giám đốc

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KẾ TOÁN TRƯỞNG

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

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

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

## CÁC CAM KẾT KHÁC

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





## PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

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

Số: 68/2026/UHYHCM-BCKT

# Báo cáo kiểm toán độc lập

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

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 60605959, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

***Ý kiến của Kiểm toán viên***

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

***Vấn đề khác***

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
MSDN: 0102023092
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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





# Bảng cân đối kế toán riêng

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

| TÀI SẢN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **942.814.780.097** | **1.146.135.003.460** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5** | **3.053.494.826** | **524.650.209.858** |
| Tiền | 111 | | 3.053.494.826 | 24.650.209.858 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 500.000.000.000 |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **7** | **108.360.640.000** | **12.270.739.727** |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | 7.2 | 108.360.640.000 | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 7.1 | - | 12.270.739.727 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **794.141.647.249** | **605.349.504.898** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 8 | 89.172.529.452 | 21.687.549.936 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9 | 502.538.471.959 | 212.291.564.090 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 10 | 50.000.000.000 | 87.167.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 11 | 153.954.582.192 | 285.428.629.972 |
| Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (1.523.936.354) | (1.225.239.100) |
| **Hàng tồn kho** | **140** | **12** | **1.217.176.026** | **1.236.458.652** |
| Hàng tồn kho | 141 | | 1.217.176.026 | 1.236.458.652 |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **36.041.821.996** | **2.628.090.325** |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 6 | 589.079.888 | 482.891.970 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 35.452.742.108 | 2.145.198.355 |
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | 1.743.066.894.249 | **1.727.434.874.733** |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 115.840.423.405 | 278.639.722.161 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 10 | 79.383.000.000 | 89.433.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 11 | 36.457.423.405 | 189.206.722.161 |

# Bảng cân đối kế toán riêng

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

| TÀI SẢN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Tài sản cố định** | **220** | | **133.713.180.274** | **126.879.422.512** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 13 | 104.930.666.173 | 96.295.348.301 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *195.902.059.157* | *180.757.611.312* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(90.971.392.984)* | *(84.462.263.011)* |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 14 | 28.782.514.101 | 30.584.074.211 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *46.869.935.812* | *46.780.235.812* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | *(18.087.421.711)* | *(16.196.161.601)* |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | **15** | **388.888.889** | **1.883.836.725** |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 388.888.889 | 1.883.836.725 |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **7** | **1.487.073.697.326** | **1.315.503.124.613** |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | 7.3 | 1.218.305.809.312 | 1.229.266.809.312 |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 7.3 | 64.734.954.724 | 64.734.954.724 |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | 7.3 | 222.789.041.605 | 36.669.471.175 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | 7.3 | (19.256.108.315) | (15.668.110.598) |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | 7.1 | 500.000.000 | 500.000.000 |
| **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **6.050.704.355** | **4.528.768.722** |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 6 | 4.918.834.913 | 3.405.657.417 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 33 | 1.131.869.442 | 1.123.111.305 |
| **TỔNG TÀI SẢN** | **270** | | **2.685.881.674.346** | **2.873.569.878.193** |





# Bảng cân đối kế toán riêng

**Tại ngày 31/12/2025**

*VND*

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

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

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

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

# SEPARATE INCOME STATEMENT

**For the fiscal year ended 31 December 2025**

*VND*

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **25** | **311.896.363.839** | **328.334.829.417** |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| **Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp** | **10** | | **311.896.363.839** | **328.334.829.417** |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 26 | 211.352.951.158 | 225.654.539.971 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp** | **20** | | **100.543.412.681** | **102.680.289.446** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 27 | 110.719.647.627 | 85.988.995.633 |
| Chi phí tài chính | 22 | 28 | 105.701.888.241 | 120.999.071.295 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *97.223.750.582* | *102.528.974.770* |
| Chi phí bán hàng | 25 | 29 | 13.375.381.542 | 16.021.610.872 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 29 | 29.961.686.099 | 36.039.993.806 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **25** | **29** | **46.844.298.462** | **47.481.752.886** |
| Thu nhập khác | 31 | 30 | 324.925.795 | 2.190.683.167 |
| Chi phí khác | 32 | 31 | 2.772.580.666 | 1.666.596.757 |
| **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(2.447.654.871)** | **524.086.410** |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **59.776.449.555** | **16.132.695.516** |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 33 | 19.244.829.866 | 12.249.558.942 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 34 | (8.758.137) | (168.824.239) |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **40.540.377.826** | **4.051.960.813** |

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG





# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

*VND*

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

# Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

*VND*

| CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.009.635.973.367 | - |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (1.359.646.203.635) | (494.553.792.443) |
| Tiền thu từ đi vay | 35 | | - | 1.059.751.813.596 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **(350.010.230.268)** | **565.198.021.153** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **(521.603.238.670)** | **464.568.828.237** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **5** | 524.650.209.858 | 60.076.807.586 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 6.523.638 | 4.574.035 |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **5** | **3.053.494.826** | **524.650.209.858** |

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

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

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





# 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

## 1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP SỐ 3500753423**

*do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 24 tháng 08 năm 2025.*

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với

**MÃ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU VNG**

theo Quyết định số **149/QĐ-SGDHCM**

*do Tổng Giám đốc của HOSE ký ngày 30 tháng 11 năm 2009.*

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2025 là **972.766.080.000 đồng**, chia thành **97.276.608 cổ phần**, với mệnh giá cổ phần là **10.000 đồng/cổ phần.**

**TRỤ SỞ CHÍNH**

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

1900 55 88 55 | ttchospitality. vn

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

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

- Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Kinh doanh thức ăn đồ uống; nhà hàng và dịch vụ ăn uống;
- Cung cấp dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, tổ chức sự kiện
- Kinh doanh đại lý thu đổi ngoại tệ, đại lý du lịch
- Buôn bán thực phẩm

## 1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

## 1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

| TÊN CHI NHÁNH | HOẠT ĐỘNG CHÍNH | ĐỊA CHỈ |
|---|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách sạn TTC | Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lữ hành; Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài | Số 2, Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Lâm Đồng | Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch khách sạn; kinh doanh dịch vụ ăn uống; Kinh doanh lữ hành | Số 4, Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - Trung tâm lữ hành | Kinh doanh lữ hành | Số 512, Lý Thường Kiệt Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận - Trung tâm lữ hành | Kinh doanh lữ hành | Số 1, Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng |
| Chỉ nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bến Tre - Trung tâm lữ hành | Tạm ngưng hoạt động | Số 500A4, Đại lộ Đồng Khởi, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận - Trung tâm lữ hành | Kinh doanh lữ hành | Số 1, Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng |
| Chỉ nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Tiền Giang - Trung tâm lữ hành | Tạm ngưng hoạt động | Số 8, Đường 30/4, Phường Mỹ Tho, Tỉnh Đồng Tháp |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Quảng Nam | Tạm ngưng hoạt động | Số 87, Đường Cửa Đại, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng |

## 1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

| CÔNG TY CON | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Số 03 - 05 - 07 đường Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | Số 04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | Dịch vụ Lữ hành | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt | 04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương - Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | 08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, TP Huế, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú | 0% | 0% | 100% | 100% |

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

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

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

| CÔNG TY CON | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | 466 Trần Hưng Đạo B, Phường Chợ Lớn, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | Kinh doanh nhà hàng ăn uống | 91,41% | 91,41% | 91,41% | 91,41% |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan | Los Angeles, Bang California, Hoa Kỳ | Hỗ trợ du lịch | 0% | 0% | 100% | 100% |

*(***) Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Học Lan đã hoàn tất thủ tục giải thể ở Mỹ ngày 20/12/2022 và đóng của ngày 31/12/2022.*

*Vào ngày 13/02/2025, Bộ Kế hoạch và Đầu tư ở Việt Nam đã phê duyệt chấm dứt hiệu lực Giấy đăng ký đầu tư ra nước ngoài theo Quyết định số 401/QĐ-BKHĐT.*





## 1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

| CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | National Road#6, Phoum Krous, Svay Dangkum, Siem Reap, Kingdom of Cambodia | Dịch vụ lưu trú | 49,00% | 49,00% | 49,00% | 49,00% |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Số 16, đường Hai Bà Trưng, Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long, Việt Nam | Dịch vụ nhà hàng, khu vui chơi | 34,06% | 34,06% | 34,06% | 34,06% |

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

| CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT | TRỤ SỞ | NGÀNH NGHỀ | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | TỶ LỆ LỢI ÍCH |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh | Dịch vụ lưu trú | 48,54% | 48,54% | 48,54% | 48,54% |
| Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng | Số 51 Hùng Vương, Phường Lâm Viên Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng | Kinh doanh Bất động sản | 32,14% | 32,14% | 32,14% | 32,14% |

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

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

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

## 2.1 NĂM TÀI CHÍNH

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

## 2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

# 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

## 3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

# 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

## 4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

## 4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

## 4.3 CÁC LOẠI TỶ GIÁ ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

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

## 4.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

## 4.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**Đầu tư vào công ty con**

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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





## 4.6 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

**Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:**

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

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

## 4.7 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

## 4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ HAO MÒN

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

## 4.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

## 4.10 THUÊ HOẠT ĐỘNG

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 4.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

## 4.12 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

## 4.13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

## 4.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

## 4.15 CHI PHÍ ĐI VAY

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

## 4.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại Hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## 4.17 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

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

***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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





***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

***Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và giá vốn***

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

## 4.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

**Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**Thuế khác**

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

## 4.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

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

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

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

## 6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*VND*

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

## 7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### 7.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

*VND*

| | TẠI 31/12/2021 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG |
| **Ngắn hạn** | **-** | - | **12,270,739,727** | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 12,270,739,727 | - |
| **Dài hạn** | **500.000.000** | - | **500,000,000** | - |
| Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 500.000.000 | - | 500,000,000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **500.000.000** | - | **12,770,739,727** | - |

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

## 7.2 CHỨNG KHOÁN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | | TẠI 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | GIÁ TRỊ HỢP LÝ | DỰ PHÒNG | GIÁ GỐC | GIÁ TRỊ HỢP LÝ | DỰ PHÒNG |
| Tổng giá trị cổ phiếu | 108.360.640.000 | 108.360.640.000 | - | - | - | - |
| *Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)* | *108.360.640.000* | *108.360.640.000* | - | - | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | **108.360.640.000** | **108.360.640.000** | **-** | **-** | **-** | |

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

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

## 7.3 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | | TẠI 01/01/2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG (*) | TỶ LỆ QUYỀN BIỂU QUYẾT | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG (*) |
| **Đầu tư vào công ty con** | | **1.218.305.809.312** | **-** | | **1.229.266.809.312** | **-** |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (i) | 100,00% | 619.218.911.050 | - | 100,00% | 619.218.911.050 | - |
| Công ty TNHH Du lịch TTC (ii) | 100,00% | | | | | |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt (iii) | 100,00% | 581.005.746.000 | - | 100,00% | 589.605.746.000 | - |
| Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC (iv) | 100,00% | 13.081.152.262 | - | 100,00% | 13.081.152.262 | - |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC Huế (v) | 0,00% | | | | | |
| **Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** | | **64.734.954.724** | **(19.256.108.315)** | | **64.734.954.724** | **(15.668.110.598)** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor (vi) | 49,00% | 24.772.623.054 | (17.191.770.074) | 49,00% | 24.772.623.054 | (15.668.110.598) |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre (vii) | 34,06% | 39.962.331.670 | (2.064.338.241) | 34,06% | 39.962.331.670 | |
| **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** | | **222.789.041.605** | **-** | | **36.669.471.175** | **-** |
| Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận (viii) | 14,20% | 35.463.176.175 | - | 14,20% | 35.463.176.175 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình (ix) | 1,17% | 1.206.295.000 | - | 1,17% | 1.206.295.000 | - |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (x) | 2,44% | 186.119.570.430 | - | 0,00% | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **1.505.829.805.641** | **(19.256.108.315)** | **-** | **1.330.671.235.211** | **(15.668.110.598)** |





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| **Ngắn hạn** | **89.172.529.452** | **(1.485.576.354)** | **21.687.549.936** | **(1.186.879.100)** |
| Bà Tạ Thị Phương Trang (i) | 70.000.000.000 | - | - | |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 8.814.587.290 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 4.200.000 | - | 3.568.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 117.266.400 | - | 3.230.142.443 | - |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | 554.290.330 | - | 2.727.002.310 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 9.682.185.432 | (1.485.576.354) | 12.162.205.183 | (1.186.879.100) |
| **Dài hạn** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TỔNG CỘNG** | **89.172.529.452** | **(1.485.576.354)** | **21.687.549.936** | **(1.186.879.100)** |

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

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

## 9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| **Ngắn hạn** | **502.538.471.959** | **-** | **212.291.564.090** | **-** |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 190.379.081.834 | - | 69.440.787.924 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 46.018.991.042 | - | 46.743.643.512 | - |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 133.027.877.079 | - | 40.217.177.834 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 58.572.750.649 | - | 26.849.019.327 | - |
| Công ty Cổ phần Đồng Thuận | 35.939.343.639 | - | 5.589.756.128 | - |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | 27.777.777.778 | - | 20.000.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 10.822.649.938 | - | 3.451.179.365 | - |
| **Dài hạn** | - | - | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | **502.538.471.959** | **-** | **212.291.564.090** | **-** |

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

## 10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG | GIÁ TRỊ | DỰ PHÒNG |
| **Ngắn hạn** | **50.000.000.000** | **-** | **87.167.000.000** | **-** |
| Bà Triệu Phi Yến (1) | 16.500.000.000 | - | 16.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận (2) | 11.800.000.000 | - | 58.594.000.000 | - |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng (3) | 10.700.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (4) | 10.000.000.000 | - | 10.000.000.000 | - |
| Khác | 1.000.000.000 | - | 2.073.000.000 | - |
| **Dài hạn** | 79.383.000.000 | - | 89.433.000.000 | - |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 47.433.000.000 | - | 47.433.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 31.950.000.000 | - | 42.000.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **129.383.000.000** | **-** | **176.600.000.000** | **-** |

*(1) Là khoản Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công cho Bà Triệu Phi Yến vay tiền theo Hợp đồng vay tiền số 219/2020/HĐ-TTCT ngày 0206/0905/2020 và phụ lục số 05, số tiền cho vay là 16.500.000.000 đồng và lãi suất là 10,6%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng 2.500.000 cổ phần của Bà Triệu Phi Yến sở hữu tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.*

*(2) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 338/2020/HĐ-TTCT ngày 01/09/2020 và Phụ lục Số 0127,0228/02/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 30.000.000.000 đồng với lãi suất theo từng giấy nhận nợ, thời hạn vay đến ngày 14/11/2026.*

*(3) Là khoản cho vay theo Hợp đồng cho vay số 239/2024/HĐCV/TTCLĐ-TTCT ngày 29/12/2024 và Phụ lục Số 0120,2102/2202/PLHĐCV/2022, hạn mức vay là 50.000.000.000 đồng với lãi suất là 9.5%/năm, thời hạn vay đến ngày 31/12/2026.*

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

*+ Hợp đồng cho vay số 214/HĐ/TTCT ký ngày 02/11/2022 và phụ lục 054 ký ngày 31/12/20254, tổng hạn mức là 2.000.000.000 đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 đồng;*

*+ Hợp đồng cho vay số 217/HĐCV/2022 ký ngày 04/11/2022, Phụ lục số 01PL,02PL,03PL/01/HĐCV/202105 ngày 05/05/2025, hạn mức là 9.547.598.000 đồng, lãi suất 10%/năm, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 5.000.000.0000 đồng;*

*+ Hợp đồng cho vay số 10/2024/HDDV/THV-TTCT/2024 ký ngày 05/08/2024 và phụ lục số 01 ký ngày 05/05/2025, hạn mức là 3.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay theo từng phụ lục hợp đồng, dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 đồng.*





## 11. PHẢI THU KHÁC

*VND*

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

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

*(i) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 531/2019/HĐHTKD/TTCTĐT ký ngày 12/12/2019 và theo Phụ lục Số 1003/2023 ký ngày 10/3/2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận để hoàn thiện việc xây dựng Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.*

*Theo đó, Công ty đã góp 34.750.000.000 VND và sẽ được hưởng 40% tổng doanh thu hàng tháng của Khu nghỉ dưỡng TTC Resort Ninh Thuận.*

## 12. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG | GIÁ GỐC | DỰ PHÒNG |
| Nguyên liệu, vật liệu | 1.034.394.595 | - | 974.812.497 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 98.281.082 | - | 134.034.505 | - |
| Hàng hóa | 84.500.349 | - | 127.611.650 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **1.217.176.026** | **-** | **1.236.458.652** | **-** |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC | MÁY MÓC THIẾT BỊ | PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN | THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ | TSCĐ HH KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **150.102.115.585** | **18.834.700.079** | **5.801.956.749** | **2.191.171.487** | **3.827.667.412** | **180.757.611.312** |
| Mua trong năm | 13.373.325.126 | 473.767.919 | 1.352.354.800 | - | - | 15.199.447.845 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (55.000.000) | - | - | - | (55.000.000) |
| **Tại 31/12/2025** | **163.475.440.711** | **19.253.467.998** | **7.154.311.549** | **2.191.171.487** | **3.827.667.412** | **195.902.059.157** |
| **HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **(65.745.752.263)** | **(11.069.238.665)** | **(4.550.273.358)** | **(1.940.706.469)** | **(1.156.292.256)** | **(84.462.263.011)** |
| Khấu hao trong năm | (4.188.139.840) | (1.677.297.525) | (425.339.313) | (66.050.535) | (207.302.760) | (6.564.129.973) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 55.000.000 | - | - | - | 55.000.000 |
| **Tại 31/12/2025** | (69.933.892.103) | **(12.691.536.190)** | (4.975.612.671) | **(2.006.757.004)** | **(1.363.595.016)** | **(90.971.392.984)** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **84.356.363.322** | **7.765.461.414** | **1.251.683.391** | **250.465.018** | **2.671.375.156** | **96.295.348.301** |
| **Tại 31/12/2025** | **93.541.548.608** | **6.561.931.808** | **2.178.698.878** | **184.414.483** | **2.464.072.396** | **104.930.666.173** |

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





## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT | PHẦN MỀM MÁY TÍNH | KHÁC | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **38.892.426.817** | **7.139.500.000** | **748.308.995** | **46.780.235.812** |
| Mua trong năm | - | 89.700.000 | - | 89.700.000 |
| **Tại 31/12/2025** | **38.892.426.817** | **7.229.200.000** | **748.308.995** | **46.869.935.812** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **(13.933.063.211)** | **(1.614.855.811)** | **(648.242.579)** | **(16.196.161.601)** |
| Khấu hao trong năm | (995.057.676) | (891.841.994) | (4.360.440) | (1.891.260.110) |
| **Tại 31/12/2025** | **(14.928.120.887)** | **(2.506.697.805)** | **(652.603.019)** | **(18.087.421.711)** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Tại 01/01/2025** | **24.959.363.606** | **5.524.644.189** | **100.066.416** | **30.584.074.211** |
| **Tại 31/12/2025** | **23.964.305.930** | **4.722.502.195** | **95.705.976** | **28.782.514.101** |

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

## 15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | GIÁ TRỊ CÓ THỂ THU HỒI | GIÁ GỐC | GIÁ TRỊ CÓ THỂ THU HỒI |
| Dự án Khu vui chơi Phú Quốc | - | - | 1.470.947.836 | 1.470.947.836 |
| Dự án Khu phức hợp TTC Gia Lai | 388.888.889 | 388.888.889 | 388.888.889 | 388.888.889 |
| Khác | - | - | 24.000.000 | 24.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **388.888.889** | **388.888.889** | **1.883.836.725** | **1.883.836.725** |

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | GIÁ GỐC | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **Các khoản phải trả người bán ngắn hạn** | **8.521.060.376** | **8.521.060.376** | **41.024.607.479** | **41.024.607.479** |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương | - | - | 9.250.000.000 | 9.250.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | - | - | 5.334.220.000 | 5.334.220.000 |
| Công ty CP Thiết kế và Xây dựng Suối Nguồn | 3.469.942.847 | 3.469.942.847 | 9.454.335.443 | 9.454.335.443 |
| Công ty Cổ phần Giải pháp và Tích hợp hệ thống Sunshine | 866.547.410 | 866.547.410 | - | - |
| Phải trả các đối tượng khác | 4.184.570.119 | 4.184.570.119 | 16.986.052.036 | 16.986.052.036 |
| **Các khoản phải trả người bán dài hạn** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TỔNG CỘNG** | **8.521.060.376** | **8.521.060.376** | **41.024.607.479** | **41.024.607.479** |

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

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | GIÁ GỐC | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | GIÁ GỐC | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **Ngắn hạn** | **202.740.385.696** | **202.740.385.696** | **82.848.367.309** | **82.848.367.309** |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 81.698.550.080 | 81.698.550.080 | 32.535.988.663 | 32.535.988.663 |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 38.642.436.226 | 38.642.436.226 | - | - |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | 7.365.337.000 | 7.365.337.000 | 12.927.301.370 | 12.927.301.370 |
| Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa | 5.664.522.000 | 5.664.522.000 | 10.309.726.027 | 10.309.726.027 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 5.217.659.622 | 5.217.659.622 | 9.550.841.110 | 9.550.841.110 |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 14.982.763.910 | 14.982.763.910 | 9.423.535.745 | 9.423.535.745 |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác | 49.169.116.858 | 49.169.116.858 | 8.100.974.394 | 8.100.974.394 |
| **Dài hạn** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **TỔNG CỘNG** | **202.740.385.696** | **202.740.385.696** | **82.848.367.309** | **82.848.367.309** |

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

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

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TRONG NĂM | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | SỐ PHẢI THU | SỐ PHẢI TRẢ | SỐ PHẢI NỘP | SỐ ĐÃ THỰC NỘP | SỐ PHẢI THU | SỐ PHẢI TRẢ |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 10.117.846.197 | 12.995.598.166 | 6.876.796.334 | - | 3.999.044.365 |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt | - | 12.693.292 | 52.265.166 | 68.544.534 | - | 28.972.660 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 19.759.850.694 | 19.244.829.866 | 11.727.989.966 | - | 12.243.010.794 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 521.004.913 | 2.361.750.017 | 3.065.452.373 | - | 1.224.707.269 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất (1) | - | 11.984.898.005 | 7.282.959.420 | 2.324.237.376 | - | 7.026.175.961 |
| Các loại thuế khác | - | 33.192.029 | 331.432.573 | 331.002.954 | - | 32.762.410 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | - | 770.486.745 | 770.486.745 | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | **-** | **42.429.485.130** | **43.039.321.953** | **25.164.510.282** | **-** | **24.554.673.459** |

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





## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | TẠI 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **42.998.162.155** | **31.573.969.371** |
| Kinh phí công đoàn | 968.382.218 | 787.245.333 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 780.000.000 | 1.200.000.000 |
| Phải trả tiền Cổ tức | 238.998.150 | 238.998.150 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 40.646.982.212 | 29.347.725.888 |
| *Phải trả chi phí lãi vay* | *31.146.835.181* | *25.588.696.387* |
| *Thu hộ* | *5.607.643.285* | *2.140.180.986* |
| *Phải trả khác* | *3.892.503.746* | *1.618.848.515* |
| Phải trả các khoản BHXH, BHYT, BHTN | 363.799.575 | - |
| **Dài hạn** | **59.487.404.716** | **61.635.884.716** |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.418.000.000 | 3.366.480.000 |
| Phải trả Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt giá trị còn lại tài sản bàn giao từ công ty con 100% vốn cho công ty mẹ | 11.919.404.716 | 11.919.404.716 |
| Phải trả theo Thỏa thuận Hợp tác (*) | 7.990.800.000 | 4.721.180.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **102.485.566.871** | **93.209.854.087** |

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

*(*) Đây là khoản góp vốn nhận từ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký ngày 01/12/2022 để đầu tư và phát triểễn kinh doanh Dự án Khách sạn TTC Cần Thơ và TTC Đà Lạt. Theo đó, các bên được chiaía sẻ lợi nhuận theo từng kỳ phân chia, dựa theo hiệu quả hoạt động kinh doanh và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.*

## 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TRONG NĂM | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | TĂNG | GIẢM | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** | **482.952.244.554** | **482.952.244.554** | **964.791.132.863** | **1.313.318.563.650** | **831.479.675.341** | **831.479.675.341** |
| **Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.1)** | **264.583.557.806** | **264.583.557.806** | **487.429.975.164** | **455.071.532.856** | **232.225.115.498** | **232.225.115.498** |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Nguyễn Văn Trỗi | 99.871.898.108 | 99.871.898.108 | 120.563.619.931 | 100.615.450.797 | 79.923.728.974 | 79.923.728.974 |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đăk Lăk | 89.996.025.994 | 89.996.025.994 | 183.511.110.181 | 183.124.075.124 | 89.608.990.937 | 89.608.990.937 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1 TPHCM | 39.862.816.679 | 39.862.816.679 | 81.669.399.257 | 71.701.955.521 | 29.895.372.943 | 29.895.372.943 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BIDV) - CN Gia Định | 34.852.817.025 | 34.852.817.025 | 101.685.845.795 | 99.630.051.414 | 32.797.022.644 | 32.797.022.644 |
| **Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.2)** | **208.702.782.200** | **208.702.782.200** | **466.543.000.000** | **319.500.000.000** | **61.659.782.200** | **61.659.782.200** |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | 4.210.000.000 | 4.210.000.000 | 2.400.000.000 | 2.000.000.000 | 3.810.000.000 | 3.810.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 7.979.000.000 | 7.979.000.000 | 13.300.000.000 | 5.321.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 15.700.000.000 | 15.700.000.000 | 44.500.000.000 | 35.800.000.000 | 7.000.000.000 | 7.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh | 48.500.000.000 | 48.500.000.000 | 70.500.000.000 | 25.000.000.000 | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 64.390.000.000 | 64.390.000.000 | 102.000.000.000 | 42.500.000.000 | 4.890.000.000 | 4.890.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín | 20.550.000.000 | 20.550.000.000 | 20.550.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | - | - | 158.763.000.000 | 163.763.000.000 | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | - | - | 5.530.000.000 | 5.530.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú | 11.150.000.000 | 11.150.000.000 | 10.870.000.000 | 16.200.000.000 | 16.480.000.000 | 16.480.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình | 26.823.782.200 | 26.823.782.200 | 26.730.000.000 | 7.186.000.000 | 7.279.782.200 | 7.279.782.200 |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 2.400.000.000 | 2.400.000.000 | 4.400.000.000 | 2.000.000.000 | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Tích Hương | - | - | - | 14.200.000.000 | 14.200.000.000 | 14.200.000.000 |
| **Vay cá nhân (Thuyết minh 20.3)** | **6.362.158.580** | **6.362.158.580** | **6.362.158.580** | **-** | **-** | **-** |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **3.303.745.968** | **3.303.745.968** | **4.455.999.119** | **538.747.030.794** | **537.594.777.643** | **537.594.777.643** |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4) | 3.303.745.968 | 3.303.745.968 | 4.455.999.119 | 5.866.832.944 | 4.714.579.793 | 4.714.579.793 |
| Vay cá nhân | - | - | - | 32.944.147.637 | 32.944.147.637 | 32.944.147.637 |
| Trái phiếu đến hạn trả | - | - | - | 499.936.050.213 | 499.936.050.213 | 499.936.050.213 |

## 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

*VND*

| | TẠI 31/12/2025 | | TRONG NĂM | | TẠI 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ | TĂNG | GIẢM | GIÁ TRỊ | SỐ CÓ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ |
| **b) Các khoản Vay dài hạn** | **534.301.476.492** | **534.301.476.492** | **49.300.839.622** | **50.783.639.104** | **535.784.275.973** | **535.784.275.973** |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 20.4) | **9.234.679.878** | **9.234.679.878** | **9.578.833.923** | **4.676.493.196** | **4.332.339.151** | **4.332.339.151** |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đăk Lăk | 9.234.679.878 | 9.234.679.878 | 9.578.833.923 | 4.676.493.196 | 4.332.339.151 | 4.332.339.151 |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 20.5) | - | - | - | 33.678.104.808 | 33.678.104.808 | 33.678.104.808 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín | - | - | - | 12.078.104.808 | 12.078.104.808 | 12.078.104.808 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | - | - | - | 500.000.000 | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Tích Hương | **-** | **-** | **-** | **21.100.000.000** | **21.100.000.000** | **21.100.000.000** |
| Vay cá nhân (Thuyết minh 20.6) | 29.998.440.453 | 29.998.440.453 | 23.388.535.380 | - | 6.609.905.073 | 6.609.905.073 |
| Trái phiếu thường (Thuyết minh 20.7) | 495.068.356.160 | 495.068.356.160 | 16.333.470.319 | 12.429.041.100 | 491.163.926.941 | 491.163.926.941 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.017.253.721.046** | **1.017.253.721.046** | **1.014.091.972.485** | **1.364.102.202.754** | **1.367.263.951.314** | **1.367.263.951.314** |

### 20.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN

| NGÂN HÀNG | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nguyễn Văn Trổi** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 99.871.898.108 | 79.923.728.974 | Bổ sung vốn kinh doanh | 6,7% | Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng |
| **Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đăk Lăk** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 89.996.025.994 | 89.608.990.937 | Từ ngày 13 tháng 11 năm 2025 tới ngày 13 tháng 11 năm 2026 | 7,7% - 8,7% | Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công ("TTCI") thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Gia Định** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 34.852.817.025 | 32.797.022.644 | Cho vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, LC, thẻ tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh, không cho vay đầu tư tài chính và đầu tư kinh doanh bất động sản. | 7% - 7,8% | Quyền sử dụng đất và các tài sản liên quan khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh |
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 39.862.816.679 | 29.895.372.943 | Bổ sung vốn kinh doanh phục vụ hoạt động kinh doanh | 7% - 8% | Tài sản và quyền tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC ("DL TTC") |
| **TỔNG CỘNG** | **264.583.557.806** | **232.225.115.498** | | | |

### 20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 4.210.000.000 | 3.810.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Thành Thành Nam** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 7.979.000.000 | - | Bổ sung vốn lưu động | 9,6% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 5.000.000.000 | - | Bổ sung vốn lưu động | 10,8% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 15.700.000.000 | 7.000.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 8% - 9,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 48.500.000.000 | 3.000.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 9% - 10,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 2.000.000.000 | - | Bổ sung vốn lưu động | 8,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 64.390.000.000 | 4.890.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 8% - 10,5% | Tín chấp |

## 20.2 VAY BÊN LIÊN QUAN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 20.550.000.000 | - | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% - 10% | Tín chấp |
| **Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng** | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 5.000.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 11.150.000.000 | 16.480.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 26.823.782.200 | 7.279.782.200 | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| **Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 2.400.000.000 | - | Bổ sung vốn lưu động | 9,5% | Tín chấp |
| **Bà Nguyễn Thị Tích Hương** | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 14.200.000.000 | Tài trợ vốn lưu động trong kỳ | 12,0% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **208.702.782.200** | **61.659.782.200** | | | |

## 20.3 VAY CÁ NHÂN NGẮN HẠN

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

## 20.4 VAY BÊN NGÂN HÀNG DÀI HẠN

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

| NGÂN HÀNG | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đăk Lăk** | | | | | |
| Khoản vay 1 | 12.538.425.846 | 9.046.918.944 | Sửa chữa Khách sạn Cần Thơ, Nhà hàng nướng | 8,2% - 10,8% | Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú; quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và 3.000.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của bà Huỳnh Bích Ngọc và 4.500.000 cổ phiếu TTCI thuộc sở hữu của Ông Đặng Hồng Anh |
| **TỔNG CỘNG** | **12.538.425.846** | **9.046.918.944** | | | |

## 20.5 VAY BÊN LIÊN QUAN DÀI HẠN

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

| BÊN LIÊN QUAN | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín** | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 12.078.104.808 | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công** | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 500.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 10,0% | Tín chấp |
| **Bà Nguyễn Thị Tích Hương** | | | | | |
| Khoản vay 1 | - | 21.100.000.000 | Bổ sung vốn lưu động | 10,8% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **-** | **33.678.104.808** | | | |





## 20.6 VAY CÁ NHÂN DÀI HẠN

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

## 20.7 TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

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

| TỔ CHỨC SẮP XẾP | SỐ CUỐI KỲ | SỐ ĐẦU KỲ | MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH | LÃI SUẤT (%/ NĂM) | HÌNH THỨC ĐẢM BẢO |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương** | | | | | |
| **Trái phiếu 1** | | | | | |
| Mệnh giá trái phiếu | - | 500.000.000.000 | Trả nợ vay, cấp khoản vay cho công ty con, công ty liên kết | 12,28% | Bất động sản và động sản, quyền tài sản và tiền gửi có kỳ hạn của Công ty DL TTC; phần vốn góp tại DL TTC; Quyền tài sản Thung lũng tình yêu. |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 63.949.787 | | | |
| **Trái phiếu 2** | | | | | |
| Mệnh giá trái phiếu | 500.000.000.000 | 500.000.000.000 | Trả nợ vay | 10,983% - 11,033% | Bất động sản và động sản, quyền tài sản của Công ty và phần vốn góp tại DLTTC; Bất động sản DLTTC |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 4.931.643.839 | 8.836.073.059 | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **495.068.356.161** | **991.099.977.154** | | | |

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*VND*

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

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

*VND*

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

## 23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*VND*

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Ngoại tệ các loại:** | | |
| Dollar Mỹ (USD) | 1.045,68 | 1.624,58 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.045,68** | **1.624,58** |

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

*VND*

| KHOẢN MỤC | VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU | THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN | QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN | LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI | TỔNG CỘNG |
|---|---|---|---|---|---|
| **01/01/2024** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **6.719.655.738** | **128.179.117.060** | **1.214.124.719.212** |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 051.960.813 | 4.051.960.813 |
| **31/12/2024** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **6.719.655.738** | **132.231.077.873** | **1.218.176.680.025** |
| **Tại 01/01/2025** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **6.719.655.738** | **132.231.077.873** | **1.218.176.680.025** |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 40.540.377.826 | 40.540.377.826 |
| **Tại 31/12/2025** | **972.766.080.000** | **106.459.866.414** | **6.719.655.738** | **172.771.455.699** | **1.258.717.057.851** |

### 24.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

*VND*

| | TỶ LỆ SỞ HỮU | 31/12/2025 | TỶ LỆ SỞ HỮU | 01/01/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công | 30,36% | 295.324.250.000 | 30,36% | 295.324.250.000 |
| Công ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín | 21,72% | 211.327.190.000 | 21,72% | 211.327.190.000 |
| Công ty CP KCN Thành Thành Công | 18,34% | 178.450.100.000 | 18,34% | 178.450.100.000 |
| Cổ đông khác | 29,57% | 287.664.540.000 | 29,57% | 287.664.540.000 |
| **Tổng cộng** | **100,00%** | **972.766.080.000** | **100,00%** | **972.766.080.000** |

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

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | **972.766.080.000** | |
| Vốn góp đầu năm | 972.766.080.000 | 972.766.080.000 |
| Vốn góp cuối năm | 972.766.080.000 | 972.766.080.000 |
| **Cổ tức, lợi nhuận** | **-** | **-** |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 238.998.150 | 238.998.150 |
| **Cổ tức lợi nhuận còn phải trả cuối năm** | **238.998.150** | **238.998.150** |

### 24.4 CỔ PHIẾU

*VND*

| | 31/12/2025 CỔ PHIẾU | 01/01/2025 CỔ PHIẾU |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 97.276.608 | 97.276.608 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 97.276.608 | 97.276.608 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 97.276.608 | 97.276.608 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 97.276.608 | 97.276.608 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 97.276.608 | 97.276.608 |
| *Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)* | *10.000* | *10.000* |





## 25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Doanh thu** | **311.896.363.839** | **328.334.829.417** |
| Doanh thu của hàng hóa đã bán | 16.355.641.408 | 31.231.580.201 |
| Doanh thu của dịch vụ đã cung cấp | 295.351.408.566 | 297.103.249.216 |
| Doanh thu hoạt động khác | 189.313.865 | - |
| **Tổng cộng** | **311.896.363.839** | **328.334.829.417** |

## 26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Giá vốn của hàng hóa đã bán | 18.220.660.216 | 30.028.929.034 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 193.132.290.942 | 195.625.610.937 |
| **Tổng cộng** | **211.352.951.158** | **225.654.539.971** |

## 27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

*VND*

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

## 28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

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

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

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **a) Các khoản chi phí bán hàng** | **13.375.381.542** | **16.021.610.872** |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 3.312.849.905 | 3.381.313.481 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 5.501.801.885 | 6.044.000.000 |
| Chi phí tư vấn chuyển nhượng khoản đầu tư | 60.277.620 | 62.937.332 |
| Chi phí tư vấn chuyển nhượng khoản đầu tư | 1.920.175.944 | 1.260.345.539 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 523.812.400 | 1.798.147.780 |
| Chi phí tài chính khác | 2.056.463.788 | 3.474.866.740 |

## 29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp** | 29.961.686.099 | 36.039.993.806 |
| Chi phí nhân công | 18.372.251.389 | 24.190.899.299 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.454.797.111 | 1.822.580.393 |
| Chi phí dự phòng | 640.778.609 | 42.041.882 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.549.954.028 | 5.724.804.769 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.943.904.962 | 4.259.667.463 |
| **Tổng cộng** | 43.337.067.641 | 36.039.993.806 |

## 30. THU NHẬP KHÁC

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ | 23.361.139 | - |
| Thu nhập khác | 301.564.656 | 2.190.683.167 |
| **Tổng cộng** | **324.925.795** | **2.190.683.167** |

## 31. CHI PHÍ KHÁC

*VND*

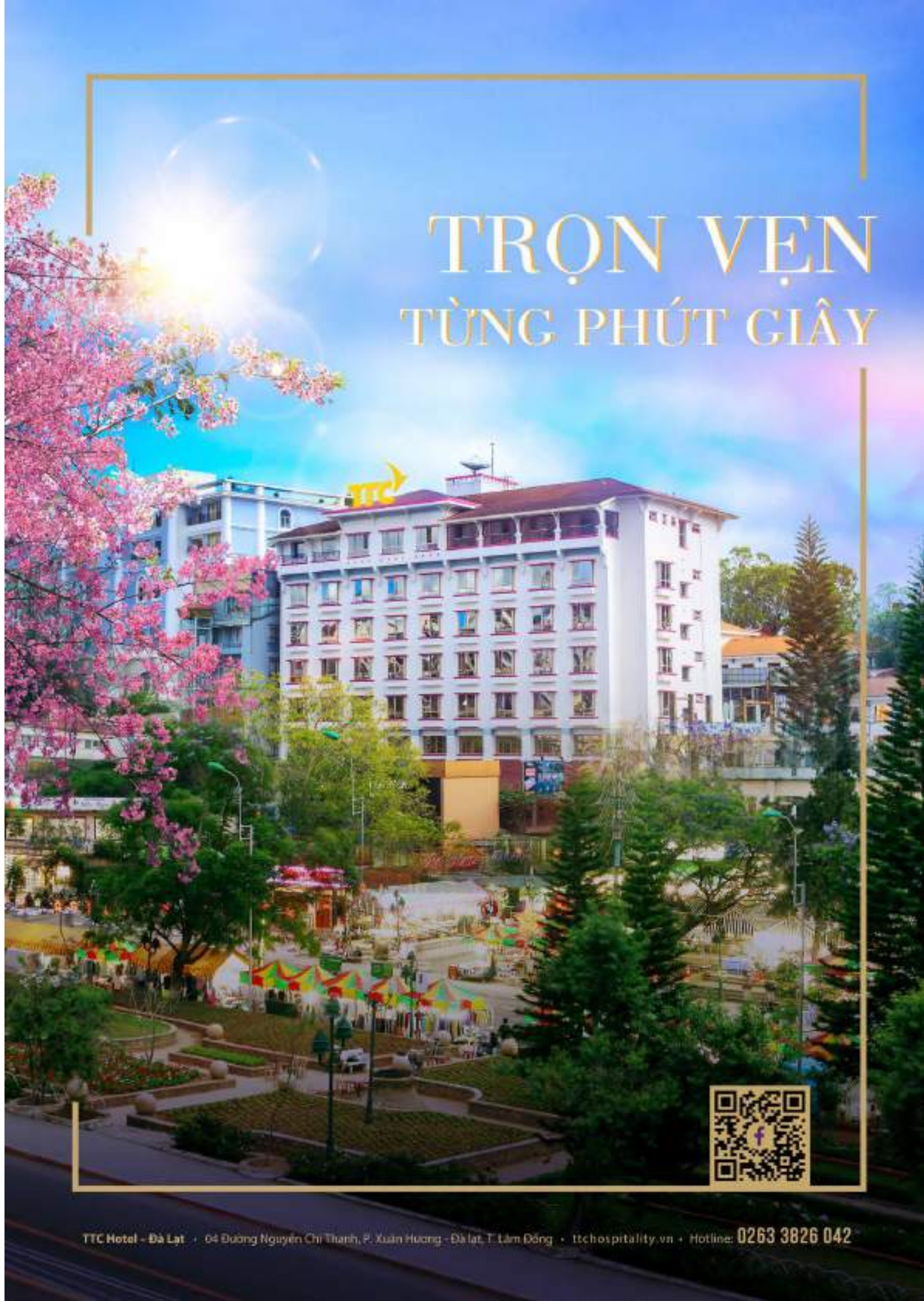
| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Chi phí thanh lý tài sản | 16.771.711 | 54.649.202 |
| Các khoản bị phạt, truy thu | 1.035.213.586 | 997.543.332 |
| Chi phí khác | 1.720.595.369 | 614.404.223 |
| **Tổng cộng** | **2.772.580.666** | **1.666.596.757** |

## 32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên vật liệu | 17.428.964.962 | 45.164.766.120 |
| Chi phí nhân công | 73.950.254.103 | 45.610.831.747 |
| Chi phí khấu hao | 8.455.390.083 | 7.775.169.599 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 125.288.103.198 | 172.379.602.251 |
| Chi phí dự phòng | 6.549.954.028 | - |
| Chi phí khác | 10.427.716.745 | 6.785.774.932 |
| **Tổng cộng** | **251.093.952.530** | **277.716.144.649** |





## 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

*VND*

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

## 34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

### A. TÀI SẢN THUẾ HOÃN LẠI

*VND*

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

### B. CHI PHÍ THUẾ TNDN HOÃN LẠI

*VND*

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

## 35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| BÊN LIÊN QUAN | MỐI QUAN HỆ |
|---|---|
| Công ty TNHH Du lịch TTC | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | Công ty con trực tiếp |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | Công ty con trực tiếp |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | Chung thành viên quản lý |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | Chung thành viên quản lý |
| Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan | Chung thành viên quản lý |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Trường Đại học Yersin Đà Lạt | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Trường THPT Yersin | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Công ty nhận đầu tư |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận | Công ty nhận đầu tư |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | Công ty nhận đầu tư |
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Lê Đức Trí | Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30/09/2025) |
| Ông Nguyễn Văn Học | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 26/10/2025) |
| Ông Nguyễn Lê Hùng | Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 14/7/2025) |
| Ông Vũ Viết Bản | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025) |
| Ông Trần Mến | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (từ ngày 17/4/2025) |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT |
| Bà Trần Thiện Thanh Thủy | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025) |
| Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 17/4/2025) |

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

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

*VND*

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

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Doanh thu hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản** | **7.660.089.794** | **-** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 7.660.089.794 | - |
| **Cổ tức được chia** | **1.460.947.866** | **-** |
| Công ty TNHH Du lịch TTC Huế | 1.460.947.866 | - |
| **Lãi cho vay** | **15.538.311.539** | **36.526.775.673** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 7.710.245.719 | - |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 6.360.180.510 | 17.716.274.152 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 1.100.000.003 | 1.813.643.844 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 227.115.070 | 211.904.676 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 140.660.648 | - |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 109.589 | 12.898.517.546 |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | 687.656.165 | 3.886.435.455 |
| **Chi phí hợp tác kinh doanh và thanh lý tài sản** | **1.410.127.402** | |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | 1.371.935.483 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 38.191.919 | - |





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

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

*VND*

| | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|
| **Lãi cho vay** | **15.434.689.163** | **9.509.870.953** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 6.129.742.325 | 5.115.905.197 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 2.766.910.958 | 1.454.719.176 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 1.416.980.959 | 1.649.392.601 |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh | 1.338.232.878 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | 1.027.863.772 | 1.178.015.623 |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 981.828.387 | 3.904.110 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | 687.656.165 | - |
| Công ty Cổ Phần Thành Thành Nam | 543.993.860 | - |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC | 406.534.243 | 107.934.246 |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 54.712.328 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 38.616.850 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội | 21.479.452 | - |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | 20.136.986 | - |

*VND*

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

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

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

*VND*

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





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

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

*VND*

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)** | **33.500.000.000** | **70.667.000.000** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 11.800.000.000 | 58.594.000.000 |
| Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 10.700.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 1.000.000.000 | 2.073.000.000 |
| *(*) Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 9,5% – 12%/năm* | | |
| **Phải thu về cho vay dài hạn (**)** | **79.383.000.000** | **89.433.000.000** |
| Công ty TNHH Du lịch TTC | 47.433.000.000 | 47.433.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 31.950.000.000 | 42.000.000.000 |
| *(**) Các khoản phải thu về cho vay dài hạn tín chấp và không có tài sản đảm bảo. Các khoản vay có lãi suất giao động từ 15,06%/năm* | | |
| **Phải trả cho người bán ngắn hạn** | **3.830.974.698** | **7.354.281.368** |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | 1.295.361.604 | 993.710.300 |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 857.077.622 | 850.834.206 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 551.798.966 | 1.114.023.491 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 550.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 292.518.045 | 614.736.300 |
| Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC | 109.565.000 | 919.693.995 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 84.144.250 | 156.268.204 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 41.247.273 | 2.635.579.872 |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC | 32.571.938 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 14.040.000 | 12.040.000 |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | 2.250.000 | - |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | 400.000 | 24.395.000 |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh | - | 33.000.000 |
| **Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | **177.767.152.858** | **68.898.192.218** |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 101.091.433.366 | 32.535.988.663 |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | 38.642.436.226 | - |
| Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC | 14.982.763.910 | 9.423.535.745 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | 7.365.337.000 | 12.927.301.370 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | 7.066.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 5.217.659.622 | 9.550.841.110 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 1.891.348.725 | 1.909.525.330 |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | 1.510.174.009 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | - | 2.551.000.000 |

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

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

*VND*

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn** | **27.984.755.869** | **14.275.223.224** |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 27.258.052.098 | 12.401.149.740 |
| Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC | 726.703.771 | 1.874.073.484 |
| **Phải trả ngắn hạn khác** | **33.611.826.766** | **28.590.348.604** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 20.739.411.753 | 15.802.974.428 |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú | 3.387.793.560 | 1.852.287.601 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 2.800.397.256 | 699.541.094 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | 2.306.301.370 | - |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh | 1.409.246.577 | 71.013.699 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín | 693.027.400 | 7.494.838.303 |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | 568.382.523 | 149.732.110 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 543.993.860 | - |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC | 507.564.379 | 101.030.136 |
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình | 333.700.000 | 708.700.000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công | 135.916.439 | 94.684.932 |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | 77.575.000 | 382.893.000 |
| Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC | 76.227.204 | 1.226.814.876 |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín | 20.136.986 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre | 5.510.275 | 4.553.425 |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận | 4.200.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận | 1.285.000 | 1.285.000 |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | 1.157.184 | - |
| **Phải trả dài hạn khác** | **58.269.404.716** | **58.269.404.716** |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình | 46.350.000.000 | 46.350.000.000 |
| Công ty TNHH Thành Thành Công Đà Lạt | 11.919.404.716 | 11.919.404.716 |
| **Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn** | **1.200.000.000** | **-** |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 1.200.000.000 | - |
| **Vay ngắn hạn** | **197.862.782.200** | **61.659.782.200** |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 62.100.000.000 | 4.890.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh | 48.500.000.000 | 3.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình | 26.823.782.200 | 7.279.782.200 |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 15.700.000.000 | 7.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín | 12.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú | 11.150.000.000 | 16.480.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 7.979.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu | 5.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC | 4.210.000.000 | 3.810.000.000 |





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

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

*VND*

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC | 2.400.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội | 2.000.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Tích Hương | - | 14.200.000.000 |
| Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | - | 5.000.000.000 |
| **Vay dài hạn** | **10.840.000.000** | **33.678.104.808** |
| Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín | 8.550.000.000 | 12.078.104.808 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 2.290.000.000 | 500.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Tích Hương | - | 21.100.000.000 |

**Thu nhập của các thành viên chủ chốt**

VND

| TÊN | CHỨC VỤ | NĂM 2025 | NĂM 2024 |
|---|---|---|---|
| Bà Phan Thị Hồng Vân | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 1.351.500.000 | 1.351.500.000 |
| Nguyễn Quốc Việt | Tổng Giám đốc | 996.488.999 | 77.079.545 |
| Ông Lê Đức Trí | Phó Tổng Giám đốc | 897.021.243 | 317.155.000 |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Thành viên độc lập HĐQT | 192.000.000 | 192.000.000 |
| Ông Nguyễn Lê Hùng | Thành viên Hội đồng Quản trị | 64.000.000 | 192.000.000 |
| Bà Trần Thiện Thanh Thùy | Thành viên Hội đồng Quản trị | 64.000.000 | 128.000.000 |
| Bà Huỳnh Thị Nga | Thành viên Hội đồng Quản trị | 64.000.000 | 128.000.000 |
| Bà Hồ Thị Phương Thảo | Thành viên Hội đồng Quản trị | - | 64.000.000 |
| Ông Trần Mến | Thành viên Hội đồng Quản trị | 128.000.000 | - |
| Ông Vũ Viết Bản | Thành viên Hội đồng Quản trị | 128.000.000 | 64.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **2.482.802.414** | **2.513.734.545** |

# 36. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 36.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

**VND**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| Từ 1 năm trở xuống | 757.934.400 | 757.934.400 |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 631.737.600 | 1.231.737.600 |
| Trên 5 năm | 3.553.524.000 | 3.711.458.400 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.943.196.000** | **5.701.130.400** |

## 36.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

## 37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 số 11950306/E67722224 của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán độc lập.

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

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

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

# THÔNG TIN
# LIÊN HỆ

**Thông tin liên hệ**


| | |
|---|---|
| TTC Hotel | **278** |
| TTC Resort | **280** |
| TTC Palace | **281** |
| TTC World | **282** |

# TTC HOTEL

★★★★★

## 01 TTC IMPERIAL HOTEL

08 Hùng Vương, Phường Thuận Hóa, TP. Huế

**T.** 0234 3882 222

**W.** Imperial-hotel.com.vn

**FB/** imperialhotelhue1

★★★★★

## 02 TTC HOTEL - MICHELIA

04 Pasteur, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

**T.** 0258 3820 820

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelmichelia

★★★★★

## 03 TTC HOTEL - CẦN THƠ

02 Hai Bà Trưng, Phường Ninh Kiều, TP. Cần Thơ

**T.** 0292 3812 210

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelcantho

★★★★

## 08 TTC HOTEL - ANGKOR

National Road 6, Siem Reap City, Kingdom Of Cambodia

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelangkor

★★★★

## 04 TTC HOTEL - NGỌC LAN

42 Nguyễn Chí Thanh, Phường Xuân Hương – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**T.** 0263 3838 838

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelngoclan

★★★★

## 05 TTC HOTEL - ĐÀ LẠT

04 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Xuân Hương – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**T.** 0263 3826 042

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchoteldalat

★★★★

## 07 TTC HOTEL - PHAN THIẾT

213 Lê Lợi, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

**T.** 0252 3750 260

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelphanthiet

★★★

## 09 TTC HOTEL - AIRPORT

315 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**T.** 0283 8440 599

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelairport

## 06 TTC HOTEL - HỘI AN

224 Lý Thái Tổ, Phường Hội An Đông, TP. Đà Nẵng

**T.** 0235 3963 666

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttchotelhoian

## 10 TTC LOTUS HOTEL

Ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

**T.** 1900 55 88 55

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttclotushotel

*Cho tới thời điểm Tháng 4/2026*

★★★★★

## 01
## TTC VAN PHONG BAY RESORT

Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát,
Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa

**T.** 0258 3534 567

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttcvanphongbayresort

★★★★

## 02
## TTC RESORT - NINH THUẬN

Bãi biển Ninh Chữ, đường Yên Ninh, Phường
Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa

**T.** 0259 3874 047

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** ttcresortninhthuan

★★★★★

## 03
## TTC RESORT – ĐỒI MỘNG MƠ

3-5-7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên
– Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

**T.** 0263 3822 099

**W.** ttchospitality.vn

**FB/** TTCDreamyHillResort

# TTC RESORT

## 01
## TTC PALACE - BÌNH THUẬN

01 Từ Văn Tư, Phường Phan Thiết, Tỉnh Lâm Đồng

**T.** 0913 883 248

**W.** ttchospitality.vn

FB/ ttcpalacebinhthuan

## 02
## TTC PALACE - BẾN TRE

16 Hai Bà Trưng, Phường An Hội,
Tỉnh Vĩnh Long

**T.** 0275 382 2632

**W.** ttchospitality.vn

FB/ ttcpalacebentre

## 03
## TTC - KHU ẨM THỰC BẾN TRE

547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến,
Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long

**T.** 0275 3757 999

**W.** ttchospitality.vn

FB/ ttckhuamthucbentre

## 04
## NHÀ HÀNG NỔI TTC

Công viên Hùng Vương, đường Hùng Vương,
Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long

**T.** 093 916 03 24

**W.** ttchospitality.vn

FB/ nhahangnoibentre

# TTC PALACE

# 01

## TTC WORLD - THUNG LŨNG TÌNH YÊU

3–5–7 Mai Anh Đào, Phường Lâm Viên – Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng
**T.** 0263 3821 448
**W.** ttchospitality.vn
**FB/** ttcworldthunglungtinhyeu

# 02

## TTC WORLD - TÀ CÚ

18 Nguyễn Văn Linh, Thôn Thuận Nam, Xã Hàm Thuận Nam, Tỉnh Lâm Đồng
**T.** 0252 3867 484
**W.** ttchospitality.vn
**FB/** ttcworldtacu

# 03

## TTC MEKONG AQUA PARK

547D Nguyễn Đình Chiểu, Ấp Phú Chiến, Xã Phú Hưng, Tỉnh Vĩnh Long
**T.** 0275 3757 888
**W.** ttchospitality.vn
**FB/** ttcmekongaquapark

# TTC WORLD

# 04

## TTC VAN PHONG AQUA PARK

Bãi biển Dốc Lết, Đông Cát, Phường Đông Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa
**T.** 0258 353 4567
**W.** ttchospitality.vn
**FB/** ttcvanphongaquapark

*Cho tới thời điểm Tháng 4/2026*

ITC
HOSPITALITY

Website

Facebook

253 Hoàng Văn Thụ,
Phường Tân Sơn Hòa, Tp. HCM
(+84) 1900 55 88 55
info@ttctourist.vn
facebook.com/ttchospitality
**ttchospitality.vn**