

Số: 24/2026/CBTT-TTCT
No: 41/2026/CBTT-TTCT

TP.HCM, ngày 30 tháng 07 năm 2026
HCMC, 30 July 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

- Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công công bố thông tin về Báo cáo tài chính quý II/2026 và Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý II/2026 (theo file đính kèm)/ Thanh Thanh Cong Tourist Joint Stock Company discloses Financial Statements for the Second Quarter of 2026 and Official Letter Explaining the Changes in Net Profit After Tax for the Second Quarter of 2026 (Attached documents)

3. Các Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn <https://tthospitality.vn> /This information was published on the Company's website on July 30, 2026, at the following link: <https://tthospitality.vn>

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

CÔNG TY
CỔ PHẦN
DU LỊCH
THÀNH
THÀNH
CÔNG

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

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



NGUYỄN QUỐC VIỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP.HCM

Điện thoại: 1900 558855

Website: www.ttchospitality.vn

Email: info@ttctourist.vn

Mã số thuế: 3500753423

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2026

Báo cáo gồm:

- Báo cáo tình hình tài chính
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính

- Quý II năm 2026 -

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.562.369.068.613	1.319.176.924.292
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	11.667.531.086	9.870.899.708
111	1. Tiền		11.667.531.086	9.870.899.708
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		498.575.468.952	472.067.200.483
121	1. Chứng khoán kinh doanh		275.789.000.000	275.789.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	04	222.786.468.952	196.278.200.483
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		908.873.759.948	710.022.401.934
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	412.749.096.269	201.553.024.677
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	338.947.335.928	255.614.870.593
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	163.290.351.674	258.967.530.587
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.113.023.923)	(6.113.023.923)
140	IV. Hàng tồn kho	08	8.173.276.423	9.187.220.546
141	1. Hàng tồn kho		8.173.276.423	9.187.220.546
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		135.079.032.204	118.029.201.621
161	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	7.913.084.993	5.255.448.491
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	127.093.309.450	112.688.526.021
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	72.637.761	85.227.109

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.891.842.169.259	3.116.269.714.328 ✓
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.066.980.066	18.066.931.618
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	18.066.980.066	18.066.931.618
220	II. Tài sản cố định		1.819.892.706.377	1.792.625.078.837
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	1.687.174.192.474	1.657.442.917.260
222	- Nguyên giá		2.257.741.635.622	2.186.038.256.557
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(570.567.443.148)	(528.595.339.297)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	10	3.243.320.236	3.446.239.126
225	- Nguyên giá		4.058.377.778	4.058.377.778
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(815.057.542)	(612.138.652)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	129.475.193.667	131.735.922.451
228	- Nguyên giá		170.074.120.374	170.124.120.374
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.598.926.707)	(38.388.197.923)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn	12	478.463.152.474	485.942.820.366
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		478.463.152.474	485.942.820.366
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	551.947.828.564	785.714.136.409
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		231.563.930.537	233.158.119.952
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		286.816.277.810	518.369.396.240
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(2.037.679.783)	(2.037.679.783)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		35.605.300.000	36.224.300.000
270	V. Tài sản dài hạn khác		23.471.501.778	33.920.747.098
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	20.492.827.232	30.640.303.546
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.782.281.159	1.737.484.517
275	3. Lợi thế thương mại	14	1.196.393.387	1.542.959.035
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.454.211.237.872	4.435.446.638.620 ✓

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.360.801.334.603	3.302.269.097.775
310	I. Nợ ngắn hạn		1.332.911.972.449	1.381.689.610.841
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	100.840.109.404	88.023.045.247
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	107.430.479.044	131.432.544.184
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		535.809.273	535.809.273
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	95.785.189.404	90.142.028.972
315	5. Phải trả người lao động		9.852.002.456	11.296.776.562
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	53.004.999.294	47.546.337.623
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		999.674.234	5.964.594.665
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	20	96.475.628.147	113.116.952.561
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	867.986.452.982	893.629.893.543
323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.628.211	1.628.211
330	II. Nợ dài hạn		2.027.889.362.154	1.920.579.486.934
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	4.290.610.000	4.404.520.000
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		1.363.652.583	1.363.652.583
338	3. Phải trả dài hạn khác	20	42.700.900.000	65.060.204.716
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	1.972.251.560.608	1.842.946.659.661
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		7.282.638.963	6.804.449.974
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	1.093.409.903.269	1.133.177.540.845
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		972.766.080.000	972.766.080.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		972.766.080.000	972.766.080.000
412	2. Thặng dư vốn		106.459.866.414	106.459.866.414
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		18.567.770.000	18.567.770.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		6.749.515.451	6.749.515.451
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.367.003.263	1.367.003.263
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(12.621.706.500)	27.098.688.255
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		27.098.688.255	20.107.257.805
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		(39.720.394.755)	6.991.430.450
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		121.374.641	168.617.462
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.454.211.237.872	4.435.446.638.620

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Kiều Hoa

Nguyễn Thị Lan Phương

Phan Thị Hồng Vân



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 năm 2026

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
		VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		226.575.426.184	176.635.019.953	386.823.824.817	327.430.329.685
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		529.920.987	-	535.760.404	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	226.045.505.197	176.635.019.953	386.288.064.413	327.430.329.685
4. Giá vốn hàng bán	24	135.384.618.775	132.895.915.049	240.355.834.486	247.220.426.959
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		90.660.886.422	43.739.104.904	145.932.229.927	80.209.902.726
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	25	45.864.124.093	4.118.958.119	49.179.913.505	8.540.642.278
8. Chi phí tài chính	26	80.998.686.056	64.903.465.860	147.465.097.858	119.466.088.829
Trong đó: Chi phí lãi vay		79.212.904.572	61.027.381.046	140.642.769.469	114.312.116.910
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(2.981.830.783)	(1.360.235.908)	(1.594.189.415)	(1.832.525.043)
10. Chi phí bán hàng	27	16.555.237.344	9.600.550.045	30.022.041.021	18.940.690.614
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	22.005.247.984	16.293.563.928	42.750.787.559	36.560.301.322
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.984.008.348	(44.299.752.718)	(26.719.972.421)	(88.049.060.804)
13. Thu nhập khác	29	662.880.261	580.596.869	841.127.025	618.423.951
14. Chi phí khác	30	1.588.853.285	1.557.896.905	2.079.699.270	1.825.169.392
15. Lợi nhuận khác		(925.973.024)	(977.300.036)	(1.238.572.245)	(1.206.745.441)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.058.035.324	(45.277.052.754)	(27.958.544.666)	(89.255.806.245)
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		11.250.056.044	2.877.670.430	11.375.700.563	2.877.670.430
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		481.398.920	2.434.088.140	433.392.347	2.434.088.140
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.326.580.360	(50.588.811.324)	(39.767.637.576)	(94.567.564.815)
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		1.343.858.671	(50.588.811.324)	(39.720.394.755)	(94.558.226.103)
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(17.278.311)	-	(47.242.821)	(776.545.517)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	14	(520)	(408)	(972)

Người lập biểu

Lê Thị Kiều Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Phương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026
Tổng Giám đốc



Phan Thị Hồng Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(27.958.544.666)	(89.255.806.245)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		177.073.480.576	149.872.058.751
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		45.567.599.069	39.619.636.951
03	- Các khoản dự phòng		-	2.414.147.665
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(5.995.698)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.136.887.962)	(6.467.847.077)
06	- Chi phí lãi vay		140.642.769.469	114.312.116.910
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		149.114.935.910	60.616.252.506
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		86.287.870.468	318.571.538.398
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.013.944.123	(7.602.426.024)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(67.625.214.755)	(30.052.486.138)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		7.489.839.812	10.372.768.455
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(269.277.294.192)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(114.776.516.823)	(128.027.164.071)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.745.962.012)	(12.769.966.917)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		46.758.896.723	(58.168.777.983)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(65.106.902.338)	(9.233.018.540)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	89.445.124
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(73.683.378.442)	(105.742.589.727)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		47.794.109.973	139.185.329.454
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(68.456.541.569)	(194.946.568.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	100.170.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.828.986.645	9.950.559.404
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(148.623.725.731)	(60.526.842.285)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.068.933.633.131	720.360.432.138
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(964.977.077.199)	(1.098.812.509.260)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(295.095.546)	(295.095.546)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		103.661.460.386	(378.747.172.668)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.796.631.378	(497.442.792.936)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.870.899.708	545.243.738.078
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	5.995.698
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	11.667.531.086	47.806.940.840

Người lập biểu

Lê Thị Kiều Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Phương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Lông Giám đốc



Phan Thị Hồng Vân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2 năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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 Kinh doanh ("CNDKKD") số 3500753423 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 7 năm 2006, và các Giấy CNDKKD điều chỉnh sau đó.

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ của Công ty là: 972.766.080.000 đồng; Tương đương 97.276.608 cổ phần; Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ Du lịch - Nhà hàng - Khách sạn.

Ngành nghề kinh doanh

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

Cấu trúc tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Du lịch TTC	Tỉnh Khánh Hòa	100,00%	100,00%	Dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	100,00%	100,00%	Khu vui chơi, dịch vụ lưu trú
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Dịch vụ lữ hành

- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có các Công ty con (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình	TP. Hồ Chí Minh	91,41%	91,41%	Dịch vụ ăn uống

- Công ty có các công ty liên doanh, liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor	Campuchia	49,00%	49,00%	Dịch vụ lưu trú
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Tỉnh Vĩnh Long	34,06%	34,06%	Dịch vụ nhà hàng, khu vui chơi
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	TP. Hồ Chí Minh	48,54%	48,54%	Dịch vụ lưu trú

- Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng có công ty liên doanh, liên kết (F2) được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 của Công ty bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	32,14%	32,14%	Kinh doanh bất động sản

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát 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.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: Là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Giá trị của cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: Căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9. Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Các tài sản khác	03 - 25 năm
- Quyền sử dụng đất	12 - 39 năm
- Phần mềm máy tính	03 năm
- Tài sản vô hình khác	03 năm

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Tài sản cố định vô hình là Quyền sử dụng đất không thời hạn.

2.10. 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 kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.11. 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.

2.12. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.14. Các khoản vay

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

2.16. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, dịch vụ phòng nghỉ khách sạn, ...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- Quỹ đầu tư phát triển:
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ Khen thưởng Ban điều hành:
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty 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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.19. Doanh thu

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 bán hàng 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 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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 đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là các khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Công ty ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc phù hợp.

2.22. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (thuế suất hiện nay là 20%), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh cho 6 tháng đầu năm 2026.

2.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26. Thông tin bộ phận

Hoạt động của Công ty trong năm chủ yếu là hoạt động kinh doanh khách sạn và được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	707.631.816	430.745.738
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.506.170.747	9.056.876.143
Tiền đang chuyển	453.728.523	383.277.827
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	-
	11.667.531.086	9.870.899.708

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	222.786.468.952		196.278.200.483	
- Tiền gửi có kỳ hạn	800.000.000	-	-	-
- Cho vay (*)	200.211.888.042	-	168.481.700.000	-
- Lãi cho vay	21.774.580.910	-	27.796.500.483	-
Đầu tư dài hạn	35.605.300.000		36.224.300.000	
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.774.300.000	-	4.274.300.000	-
- Cho vay (**)	31.831.000.000	-	31.950.000.000	-
	258.391.768.952	-	232.502.500.483	-

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
(*) Cho vay ngắn hạn				
- Triệu Phi Yến (i)	16.300.000.000	-	16.500.000.000	-
- Võ Thị Bông (i)	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Nguyễn Mạnh Toàn (i)	67.283.378.442	-	-	-
<i>Các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	46.628.509.600	-	64.381.700.000	-
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	-	15.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	-	-	2.100.000.000	-
	200.211.888.042	-	168.481.700.000	-

(**) Cho vay dài hạn

<i>Các bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.831.000.000	-	31.950.000.000	-
	31.831.000.000	-	31.950.000.000	-

(i) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay:

Bên đi vay	Số dư đến 30/06/2026	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Triệu Phi Yến	16.300.000.000	Tháng 12/2026	10,6%	2.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Văn
Nguyễn Mạnh Toàn	67.283.378.442	Tháng 3/2027	10,0%	51% phần vốn góp tại Công ty TNHH Vinagoft Angkor; 1.779.800 cổ phiếu Công ty CP Du lịch Thanh Bình
Võ Thị Bông	70.000.000.000	Tháng 11/2026	9,0%	Khoản trả trước của Công ty CP Thành Thành Nam

b) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư cổ phiếu	275.789.000.000	-	275.789.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	275.789.000.000	-	275.789.000.000	-
	275.789.000.000	-	275.789.000.000	-

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH
c) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	30/06/2026		01/01/2026	
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần TNHH Du lịch Vinagolf Angkor	Vương quốc Campuchia	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
- Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Tỉnh Bến Tre	34,06%	34,06%	34,06%	34,06%
- Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng	Tỉnh Lâm Đồng	32,14%	32,14%	32,14%	32,14%
- Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	TP HCM	48,54%	48,54%	48,54%	48,54%
		231.563.930.537		233.158.119.952	

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván	95.110.260.000	-	326.663.378.430	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	112.621.000.000	-	112.621.000.000	-
- Công ty Cổ phần Năng Lượng Sạch Ninh Thuận	35.463.176.175	-	35.463.176.175	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	6.712.351.852	-	6.712.351.852	-
- Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	2.037.679.783	(2.037.679.783)	2.037.679.783	(2.037.679.783)
- Công ty Cổ phần Bia Sài Gòn Nam Trung Bộ	121.810.000	-	121.810.000	-
- Góp vốn Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (***)	34.750.000.000	-	34.750.000.000	-
	286.816.277.810	(2.037.679.783)	518.369.396.240	(2.037.679.783)

(***) 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.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 32)	394.049.949.063	-	106.355.984.682	-
- Bà Tạ Thị Phương Trang	-	-	70.000.000.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	18.699.147.206	(1.326.960.350)	25.197.039.995	(1.326.960.350)
	412.749.096.269	(1.326.960.350)	201.553.024.677	(1.326.960.350)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 32)	308.334.907.820	-	221.822.540.914	-
- Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	10.211.011.043	-	10.211.011.043	-
- Các khoản trả trước người bán khác	20.401.417.065	(2.267.737.250)	23.581.318.636	(2.267.737.250)
	338.947.335.928	(2.267.737.250)	255.614.870.593	(2.267.737.250)

7. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu người lao động tiền tạm ứng	42.377.152.860	-	65.163.122.298	-
- Ký cược, ký quỹ	104.009.839.200	-	118.729.839.200	-
- Doanh thu hợp tác kinh doanh	5.895.602.475	-	6.770.380.159	-
- Các khoản chi hộ	7.635.385.874	-	46.460.507.164	-
- Phải thu khác	3.372.371.265	(2.239.794.809)	21.843.681.766	(2.227.327.569)
	163.290.351.674	(2.239.794.809)	258.967.530.587	(2.227.327.569)
Trong đó phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 32)	25.179.626.521	-	51.160.376.026	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	18.066.980.066	-	18.066.931.618	-
	18.066.980.066	-	18.066.931.618	-

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.143.042.237	-	5.093.846.653	-
- Công cụ, dụng cụ	1.189.909.926	-	1.420.099.967	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	86.596.144	-	1.274.869.611	-
- Sản phẩm	17.859.652	-	20.444.763	-
- Hàng hóa	1.735.868.464	-	1.377.959.552	-
	8.173.276.423	-	9.187.220.546	-

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCD dùng trong quản lý	TSCD hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	1.970.892.704.842	145.018.430.913	47.467.822.422	5.567.024.713	17.092.273.667	2.186.038.256.557
Số tăng trong kỳ	38.093.953.726	17.188.241.052	2.767.893.720	-	24.363.425.876	82.413.514.374
- Mua trong kỳ	-	15.258.143.294	-	-	508.960.826	15.767.104.120
- Đầu tư XDCB hoàn thành	38.093.953.726	1.930.097.758	2.767.893.720	-	23.854.465.050	66.646.410.254
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	(10.710.135.309)	-	-	-	-	(10.710.135.309)
- Thanh lý, nhượng bán	(1.007.475.773)	-	-	-	-	(1.007.475.773)
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	(9.702.659.536)	-	-	-	-	(9.702.659.536)
Số dư cuối kỳ	1.998.276.523.259	162.206.671.965	50.235.716.142	5.567.024.713	41.455.699.543	2.257.741.635.622
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	368.916.527.558	81.993.316.738	35.569.901.334	10.427.750.641	31.687.843.026	528.595.339.297
Số tăng trong kỳ	34.373.347.131	4.187.790.776	1.836.140.389	46.264.378	2.347.176.417	42.790.719.091
- Khấu hao trong kỳ	34.373.347.131	4.187.790.776	1.836.140.389	46.264.378	2.347.176.417	42.790.719.091
Số giảm trong kỳ	(818.615.240)	-	-	-	-	(818.615.240)
- Thanh lý, nhượng bán	(818.615.240)	-	-	-	-	(818.615.240)
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	402.471.259.449	86.181.107.514	37.406.041.723	10.474.015.019	34.035.019.443	570.567.443.148
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.601.976.177.284	63.025.114.175	11.897.921.088	(4.860.725.928)	(14.595.569.359)	1.657.442.917.260
Tại ngày cuối kỳ	1.595.805.263.810	76.025.564.451	12.829.674.419	(4.906.990.306)	7.420.680.100	1.687.174.192.474

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	4.058.377.778	4.058.377.778
- Mua trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	4.058.377.778	4.058.377.778
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	612.138.652	612.138.652
- Khấu hao trong kỳ	202.918.890	202.918.890
Số dư cuối kỳ	815.057.542	815.057.542
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	3.446.239.126	3.446.239.126
Tại ngày cuối kỳ	3.243.320.236	3.243.320.236

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	152.704.527.498	15.965.732.952	1.453.859.924	170.124.120.374
Số giảm trong kỳ	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Số dư cuối kỳ	152.704.527.498	15.915.732.952	1.453.859.924	170.074.120.374
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	31.174.175.542	6.695.949.980	518.072.401	38.388.197.923
Số tăng trong kỳ	1.435.839.916	726.398.854	65.156.670	2.227.395.440
- Khấu hao trong kỳ	1.435.839.916	726.398.854	65.156.670	2.227.395.440
Số giảm trong kỳ	-	(16.666.656)	-	(16.666.656)
- Xóa sổ	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn Công ty con trong kỳ	-	(16.666.656)	-	(16.666.656)
Số dư cuối kỳ	32.610.015.458	7.405.682.178	583.229.071	40.598.926.707
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	121.530.351.956	9.269.782.972	935.787.523	131.735.922.451
Tại ngày cuối kỳ	120.094.512.040	8.510.050.774	870.630.853	129.475.193.667

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án sáp nhập Khu du lịch Thung lũng tình yêu - Đồi Mộng Mơ - Đồi Thống Nhất	427.149.852.528	407.411.931.662
- Dự án cải tạo sửa chữa TTC Phan Thiết	32.679.489.545	12.725.388.446
- Dự án đầu tư Khu du lịch Dốc Lết	4.423.688.994	33.477.889.952
- Công trình khác	14.210.121.407	32.327.610.306
	478.463.152.474	485.942.820.366

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.992.072.024	2.245.915.400
- Chi phí sửa chữa, bảo trì	992.234.070	1.012.486.111
- Chi phí bảo hiểm	618.271.862	253.521.552
- Chi phí thuê đất, mặt bằng	1.859.584.230	-
- Các khoản khác	2.450.922.807	1.743.525.428
	7.913.084.993	5.255.448.491
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	16.596.580.007	25.549.947.499
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	2.895.116.998	3.570.454.909
- Các khoản khác	1.001.130.227	1.519.901.138
	20.492.827.232	30.640.303.546

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu kỳ	6.931.312.953	7.873.952.930
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(942.639.977)
- Số dư cuối kỳ	6.931.312.953	6.931.312.953
Giá trị hao mòn lũy kế		
- Số dư đầu kỳ	5.388.353.918	5.449.334.606
- Số phân bổ trong kỳ	346.565.648	693.131.296
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(754.111.984)
- Số dư cuối kỳ	5.734.919.566	5.388.353.918
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu kỳ	1.542.959.035	2.424.618.324
- Số dư cuối kỳ	1.196.393.387	1.542.959.035

15. CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2026			Trong năm			30/06/2026		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn									
- Vay ngắn hạn									
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công									
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	737.228.883.421	708.968.108.991	741.119.288.587	786.613.829.198	691.734.342.810	691.734.342.810			
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	89.996.025.994	89.996.025.994	91.415.966.909	91.415.633.616	89.996.359.287	89.996.359.287			
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	39.862.816.679	39.862.816.679	30.940.889.430	40.976.385.704	29.827.320.405	29.827.320.405			
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	34.852.817.025	34.852.817.025	36.468.658.451	36.421.487.552	34.899.987.924	34.899.987.924			
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	99.871.898.108	99.871.898.108	107.786.426.648	107.658.324.736	100.000.000.000	100.000.000.000			
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	-	-	11.500.000.000	-	11.500.000.000	11.500.000.000			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Tin Nghĩa - Á Châu	4.210.000.000	4.210.000.000	-	210.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Tin Thành Công	7.979.000.000	7.979.000.000	-	-	7.979.000.000	7.979.000.000			
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Công	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000			
+ Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	15.700.000.000	15.700.000.000	79.000.000.000	79.000.000.000	15.700.000.000	15.700.000.000			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Hà Tăng Cạn Công Nghiệp Tân Hội	48.500.000.000	48.500.000.000	-	-	48.500.000.000	48.500.000.000			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Thành Thành Công	2.000.000.000	2.000.000.000	13.000.000.000	13.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000			
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thiệp Đạt Tín	64.390.000.000	64.390.000.000	52.310.000.000	71.706.000.000	44.994.000.000	44.994.000.000			
+ Công ty Cổ phần Mía Đường Sông Con	12.000.000.000	12.000.000.000	-	7.700.000.000	4.300.000.000	4.300.000.000			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	11.150.000.000	11.150.000.000	27.700.000.000	11.515.000.000	16.185.000.000	16.185.000.000			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Bình	26.823.782.200	26.823.782.200	44.830.000.000	51.000.000.000	4.980.000.000	4.980.000.000			
+ Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng	-	-	7.710.000.000	2.700.000.000	31.833.782.200	31.833.782.200			
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	34.505.959.439	34.505.959.439	-	34.505.959.439	-	-			
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	26.165.774.430	-	36.704.426.652	32.880.570.341	29.989.630.741	29.989.630.741			
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	74.926.823.425	74.926.823.425	75.694.685.421	75.674.423.425	74.947.085.421	74.947.085.421			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Tà Cú	20.869.000.000	20.869.000.000	500.000.000	21.369.000.000	-	-			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	5.930.000.000	5.930.000.000	10.630.000.000	800.000.000	15.760.000.000	15.760.000.000			
+ Công ty Cổ phần Dầu Từ Thành Thành Công	6.400.000.000	6.400.000.000	15.500.000.000	-	21.900.000.000	21.900.000.000			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Bình	1.300.000.000	1.300.000.000	520.000.000	-	1.820.000.000	1.820.000.000			
+ Công ty TNHH Lê Hành Quốc Tế TTC	-	-	-	-	-	-			
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	1.734.793.531	1.734.793.531	5.452.362.862	5.187.696.146	1.999.460.247	1.999.460.247			
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	23.811.569.388	23.811.569.388	738.226.100	24.549.795.488	-	-			
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Bình	295.000.000	-	-	-	295.000.000	295.000.000			

	01/01/2026		Trong năm		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn (tiếp theo)						
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	14.318.112.953	14.318.112.953	21.299.396.304	17.041.146.016	18.576.363.241	18.576.363.241
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk	35.499.321.600	35.499.321.600	47.012.910.499	47.428.881.190	35.083.350.909	35.083.350.909
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	7.298.188.649	7.298.188.649	10.418.339.311	10.423.525.525	7.293.002.435	7.293.002.435
+ Trường Đại học Yersin Đà Lạt	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.300.000.000	8.300.000.000	4.000.000.000	2.300.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	3.613.000.000	3.613.000.000	3.337.000.000	-	6.950.000.000	6.950.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	2.125.000.000	2.125.000.000	500.000.000	-	2.625.000.000	2.625.000.000
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	1.800.000.000	-	450.000.000	450.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Bến Tre	-	-	700.000.000	700.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận	-	-	-	-	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	156.401.010.122	156.401.010.122	94.523.096.801	74.671.996.751	176.252.110.172	176.252.110.172
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Công						
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	3.303.745.968	3.303.745.968	2.564.111.000	1.879.111.000	3.988.745.968	3.988.745.968
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.550.000.000	8.550.000.000	-	-	8.550.000.000	8.550.000.000
+ Vay cá nhân	6.362.138.580	6.362.138.580	670.819.512	-	7.032.978.092	7.032.978.092
Công ty TNHH Du lịch Thành Công Lâm Đồng						
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TPHCM	15.721.526.662	15.721.526.662	-	15.721.526.662	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	21.084.502.820	21.084.502.820	7.937.500.000	7.937.500.000	21.084.502.820	21.084.502.820
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Lâm Đồng	34.769.240.000	34.769.240.000	17.384.620.000	17.384.620.000	34.769.240.000	34.769.240.000
+ Vay cá nhân	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	6.000.000.000	6.000.000.000	4.000.000.000	1.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	42.963.197.000	42.963.197.000	25.076.971.197	20.095.473.997	47.944.694.200	47.944.694.200
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	10.000.000.000	7.500.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	56.448.000	56.448.000	204.974.000	63.574.000	197.848.000	197.848.000
+ Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	26.093.910.000	-	26.093.910.000	26.093.910.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	590.191.092	590.191.092	590.191.092	590.191.092	590.191.092	590.191.092
	893.629.893.543	865.369.119.113	835.642.385.388	861.285.825.949	867.986.452.982	867.986.452.982

	01/01/2026		Trong năm		30/06/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn						
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công						
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	12.538.423.846	12.538.423.846	3.566.654.986	1.879.111.000	14.225.969.832	14.225.969.832
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	230.369.000.000	11.518.450.000	218.850.550.000	218.850.550.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.550.000.000	8.550.000.000	-	-	8.550.000.000	8.550.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	-	-	-	-	-
+ Trái phiếu thường VNGB2427001; do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tự vận phát hành	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
+ Chi phí phát hành Trái phiếu VNGB2427001	(4.931.643.839)	(4.931.643.839)	2.426.557.077	2.180.000.000	(4.685.086.762)	(4.685.086.762)
+ Vay cá nhân	36.360.599.033	36.360.599.033	7.975.745.703	9.452.792.344	34.883.552.392	34.883.552.392
+ Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	49.821.526.660	49.821.526.660	-	49.821.526.660	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	135.375.000.000	135.375.000.000	-	7.937.300.000	127.437.700.000	127.437.700.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	443.307.690.000	443.307.690.000	-	17.384.620.000	425.923.070.000	425.923.070.000
+ Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	33.486.000.000	33.486.000.000	-	-	33.486.000.000	33.486.000.000
+ Công ty TNHH Palace Bình Thuận	70.055.000.000	70.055.000.000	31.150.000.000	12.445.000.000	88.760.000.000	88.760.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	-	-	28.069.000.000	560.000.000	27.509.000.000	27.509.000.000
+ Công ty TNHH Giặt Ủi Bình Thuận	-	-	1.900.000.000	400.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Trường THPT Yersin Đà Lạt	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
+ Vay cá nhân	64.415.000.000	64.415.000.000	10.000.000.000	18.535.000.000	55.880.000.000	55.880.000.000
+ Công ty TNHH Du lịch TTC						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	18.829.563.099	18.829.563.099	11.581.842.416	1.500.000.000	17.329.563.099	17.329.563.099
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	439.871.136.359	439.871.136.359	-	20.095.473.997	431.357.504.778	431.357.504.778
+ Ngân hàng TP.CP Phát Triển TP.HCM - Chi nhánh Sài Gòn	84.440.000.000	84.440.000.000	-	7.500.000.000	76.940.000.000	76.940.000.000
+ Ngân hàng thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	66.589.800.000	66.589.800.000	-	10.840.200.000	55.749.600.000	55.749.600.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	169.344.000	169.344.000	707.000.000	63.574.000	812.770.000	812.770.000
+ Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	1.819.755.879	1.819.755.879	-	295.095.546	1.524.660.333	1.524.660.333
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	5.250.000.000	5.250.000.000	-	-	5.250.000.000	5.250.000.000
+ Vay cá nhân	15.400.472.746	15.400.472.746	68.544.362	2.250.000.000	13.219.017.108	13.219.017.108
	1.999.347.669.783	1.999.347.669.783	327.814.344.544	178.658.343.547	2.148.503.670.780	2.148.503.670.780
	(156.401.010.122)	(156.401.010.122)	(94.523.096.801)	(74.671.996.751)	(176.252.110.172)	(176.252.110.172)
	1.842.946.659.661	1.842.946.659.661			1.972.251.560.608	1.972.251.560.608

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

Thông tin chi tiết tiền quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	30/06/2026	01/01/2026
				VND	VND
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công					
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	VND	7,7% - 8,7%	Tài sản (1)	89.996.359.287	89.996.025.994
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7% - 8%	Tài sản (2)	29.827.320.405	39.862.816.679
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	VND	7,3% - 8,6%	Tài sản (5)	34.899.987.924	34.852.817.025
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	6,7% - 8,4%	Tài sản (10)	100.000.000.000	99.871.898.108
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	VND	10,8%	Tài sản (13)	11.500.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	VND	10%	Tin chấp	4.000.000.000	4.210.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	VND	9,6%	Tin chấp	7.979.000.000	7.979.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	VND	10,8%	Tin chấp	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	VND	8% - 9,5%	Tin chấp	15.700.000.000	15.700.000.000
+ Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản lý KCN Đồng Hới	VND	9% - 10,5%	Tin chấp	48.500.000.000	48.500.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	VND	8,0%	Tin chấp	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	VND	8% - 10,5%	Tin chấp	44.994.000.000	64.390.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thiệp Đại Tín	VND	9,5% - 10%	Tin chấp	4.300.000.000	12.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Múa Đường Sông Con	VND	8,5%	Tin chấp	5.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	VND	8,5%	Tin chấp	16.185.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	VND	9,5%	Tin chấp	4.980.000.000	11.150.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	VND	9,5%	Tin chấp	31.833.782.200	26.823.782.200
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng					
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7% - 8%	Tài sản (3)	-	34.505.959.439
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	VND	7,7%	Tài sản (8)	29.989.630.741	26.165.774.430
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	7,5%	Tài sản (10)	74.947.085.421	74.926.823.425
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	VND	9,5%	Tin chấp	-	20.869.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	VND	10%	Tin chấp	15.760.000.000	5.930.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	VND	9%	Tin chấp	21.900.000.000	6.400.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	VND	9,5%	Tin chấp	1.820.000.000	1.300.000.000
Công ty TNHH Lễ Hành Quốc tế TTC					
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	8,5% - 9%	Tin chấp	1.999.460.247	1.734.793.531
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP.HCM	VND	7%	Tin chấp	-	23.811.569.388
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	VND	9,5%	Tin chấp	295.000.000	295.000.000
Công ty TNHH Du lịch TTC					
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	VND	9%	Tài sản (5)	18.576.363.241	14.318.112.953
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk	VND	8,9-10,4%	Tài sản (6)	35.083.350.909	35.499.321.600
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	VND	6,7%	Tài sản (7)	7.293.002.435	7.298.188.649
+ Trường Đại học Yersin Đà Lạt	VND	9,5%	Tin chấp	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thiệp Đại Tín	VND	9,05 - 9,5%	Tin chấp	10.000.000.000	8.300.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	VND	9,01 - 9,5%	Tin chấp	6.950.000.000	3.613.000.000
+ Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	VND	10%	Tin chấp	2.625.000.000	2.125.000.000
+ Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	VND	10%	Tin chấp	1.800.000.000	1.800.000.000
				691.734.342.810	737.228.883.421

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	30/06/2026	01/01/2026
					VND	VND
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công						
+	VND	9% - 10,8%	2028	Tài sản (1)	14.225.969.832	12.538.425.846
+	VND	8,9%	2031	Tài sản (13)	218.850.550.000	-
+	VND	10,0%	2026	Tin chấp	8.550.000.000	8.550.000.000
+	VND	11.033% - 12.258%	2025	Tài sản (9)	495.314.913.238	495.068.356.161
Trái phiếu thường VNGB2427001: do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") tư vấn phát hành						
+	VND	6 - 12%	2025	Tin chấp	34.883.552.392	36.360.599.032
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng						
+	VND	10,0%	2030	Tài sản (3)	-	49.821.526.660
+	VND	9,5 - 10,5%	2032	Tài sản (8)	127.437.500.000	135.375.000.000
+	VND	10,5%	2038	Tài sản (10)	425.923.070.000	443.307.690.000
+	VND	9,2%	2026	Tin chấp	33.486.000.000	33.486.000.000
+	VND	10%	2026	Tin chấp	88.760.000.000	70.055.000.000
+	VND	9,5%	2027	Tin chấp	27.509.000.000	-
+	VND			Tin chấp	1.500.000.000	-
+	VND	9,5%	2027	Tin chấp	14.000.000.000	14.000.000.000
+	VND	9% - 12%	2027	Tin chấp	55.880.000.000	64.415.000.000
Công ty TNHH Du lịch TTC						
+	VND	6,8%	2031	Tài sản (5)	17.329.563.099	18.829.563.099
+	VND	7,7-8,7%	2034	Tài sản (4)	431.357.504.778	439.871.136.359
+	VND	9,5%	2029	Tài sản (11)	76.940.000.000	84.440.000.000
+	VND	6,54 - 6,63%	2028	Tin chấp	55.749.600.000	66.589.800.000
+	VND	8,2%	2028	Tài sản (12)	812.770.000	169.344.000
+	VND	10%	2027	Tin chấp	-	4.000.000.000
+	VND	8%	2029	Tin chấp	1.524.660.333	1.819.755.879
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM						
+	VND	9,01 - 9,5%	2028	Tin chấp	5.250.000.000	5.250.000.000
+	VND	11% - 12%	2027	Tin chấp	13.219.017.108	15.400.472.746
					2.148.503.670.780	1.999.347.669.783
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(176.252.110.172)	(156.401.010.122)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					1.972.251.560.608	1.842.946.659.661

- (1) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU306070, số vào sổ cấp GCN: CT07385 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2014 thuộc sở hữu của Công ty CP Toàn Hải Vân, Quyền khai thác Khu du lịch Núi Tà Cú : bao gồm 3 bất động sản theo các GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số B1. 324358, số vào sổ cấp GCN: CT 04034 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 10/12/2013, BL 324359 số vào sổ cấp GCN: CT 04033 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 10/12/2013, CK 818473 số vào sổ cấp GCN: CT 13634 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/10/2017; 3.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng của Bà Huỳnh Bích Ngọc do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành; 4.500.000 Cổ phiếu của Ông Đặng Hồng Anh do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành.
- (2) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ ba Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh: Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 3104, tờ bản đồ số 2, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- (3) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình khách sạn Ngọc Lan tại thửa đất số 4, TĐĐ số 12, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường 1, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình gắn liền với đất tại Khu du lịch Đồi Mộng Mơ trên thửa đất Lỗ B3, TĐĐ số: Khoảnh 507, Tiểu khu 144B, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Toàn bộ công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải gắn liền với Khu du lịch Thung lũng Tình yêu, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng bao gồm nhưng không giới hạn quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền định đoạt và/hoặc quyền tài sản khác liên quan đến Khu du lịch Thung lũng Tình yêu; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1792, TĐĐ số 50, thửa đất số 1514, TĐĐ số 50 và thửa đất số C2-02, TĐĐ số 00 - Khối Trường Lê, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam; Tài sản gắn liền với đất (toàn bộ công trình khách sạn TTC Hội An); Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CH 546660 ngày 17/11/2017; Toàn bộ máy móc thiết bị và phương tiện vận tải hình thành từ Dự án; Quyền tài sản phát sinh từ việc khai thác Khu du lịch Thung lũng Tình yêu – Đồi Mộng Mơ, phường 8, TP Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- (4) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Tổ dân phố 9 Đồng Cát, phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (Toàn bộ Dự án Khu du lịch Dốc Lết tại phường Ninh Hải, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DN 329143 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 11/03/2024.
- (5) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Công trình TTC Palace Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.
- (6) Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC: thửa đất số 37, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP14, Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; thửa đất số 7, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: KP1, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận và thửa đất số 95, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: KP3, Phường Đức Thắng, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- (7) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của Trung tâm Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Bình Thuận của Công ty TNHH Du lịch TTC.
- (8) Khoản vay được đảm bảo bằng Công trình tài sản trên đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Khu đổi đường, phường Hưng Long, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; 7.000.000 cổ phiếu tự do chuyển nhượng do Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công phát hành thuộc sở hữu của ông Đặng Văn Thành.

(9) Trái phiếu được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của tổ chức phát hành là Quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 759691, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 01 tháng 10 năm 2020 (số vào sổ cấp GCN: CT15778); Tất cả các quyền tài sản mà Bên Bảo Đám có được từ TTC Hotel Premium – Cần Thơ, bao gồm: quyền tài sản hợp pháp phát sinh từ các Chấp Thuận Dự Án; Tất cả các quyền, quyền tài sản, lợi ích, nguồn thu, quyền nhân các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền bồi hoàn và giá trị tăng thêm từ việc khai thác và sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Toàn bộ Máy Móc Thiết Bị của TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ và số dư có trên Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ, các hợp đồng tín gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Bên Bảo Đám tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Khách Sạn TTC Hotel Premium – Cần Thơ; Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch TTC gồm phần góp vốn thế chấp, kể cả các khoản tiền và khoản phân chia tiền quan đến hoặc phát sinh từ các phần vốn góp thế chấp; Tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi thường, thanh toán khác; Hợp đồng tiền gửi 12 tỷ mở tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Kỹ Thương Việt Nam Chi nhánh Hồ Chí Minh.

Đồng thời còn được thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba là:

- Tài sản của Công ty TNHH Du lịch TTC gồm: Tất cả tài sản là bất động sản gắn liền với Khu Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 299984, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27 tháng 05 năm 2021 (số vào sổ cấp GCN: CT-19828); Tất cả các quyền tài sản mà Bên Bảo Đám có được từ Khách Sạn Michelia; Tất cả các quyền, quyền tài sản, lợi ích, nguồn thu, quyền nhận các nguồn thu, các khoản thu nhập, các khoản ký quỹ, ký cược, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại, tiền bồi hoàn và giá trị tăng thêm từ việc khai thác và sử dụng phát sinh từ hoặc liên quan đến Khách Sạn Michelia; Toàn bộ Máy Móc Thiết Bị của Khách Sạn Michelia; Tài Khoản Khách Sạn Michelia và số dư có trên Tài Khoản Khách Sạn Michelia, các hợp đồng tín gửi và số tiền theo các hợp đồng tiền gửi được Bên Bảo Đám tạo lập từ một phần hoặc toàn bộ số dư có trong Tài Khoản Khách Sạn Michelia.

(10) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là Quyền sử dụng đất số AE584579 do UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 19/09/2006 (số vào sổ cấp GCN: T00487) và Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (toàn bộ công trình khách sạn Hoàng Cung).

(11) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 845145, số vào sổ cấp GCN: DA 845145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 28/06/2021 thuộc sở hữu của Công ty Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận.

(12) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên vay là xe Kia Frontier K200S biển kiểm soát 86C-188.63

(13) Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch TTC; Quyền tài sản phát sinh từ Khách sạn Ngọc Lan và Công trình gắn liền với đất đối với Khách sạn Ngọc Lan thuộc sở hữu của Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; Quyền sử dụng đất đối với các tài sản tại Khu du lịch Thung Lũng Tình Yêu.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
- Các bên liên quan (Thuyết minh 32)	45.242.834.471	45.242.834.471	29.611.312.596	29.611.312.596
- Công ty Cổ phần Thiết Kế Và Xây Dựng Suối Nguồn	876.482.400	876.482.400	3.469.942.847	3.469.942.847
- Công ty TNHH Công Nghệ Và Giải Pháp CMC Sài Gòn	2.198.734.827	2.198.734.827	2.678.237.827	2.678.237.827
- Công ty TNHH Đầu Tư Mỹ Hoàng	2.443.437.543	2.443.437.543	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Công nghiệp Hekou Ming Cheng	2.400.924.600	2.400.924.600	9.210.848.400	9.210.848.400
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	9.449.141.069	9.449.141.069	11.049.941.069	11.049.941.069
- Phải trả nhà cung cấp khác	38.228.554.494	38.228.554.494	32.002.762.508	32.002.762.508
	100.840.109.404	100.840.109.404	88.023.045.247	88.023.045.247
b) Phải trả người bán dài hạn				
- Công ty Cổ phần Khách sạn Hoàng Cung	-	-	12.549.941.069	-
	-	-	12.549.941.069	-

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	5.664.522.000	5.664.522.000
- Công ty TNHH Agoda	416.140.351	564.306.739
- Các bên liên quan (Thuyết minh 32)	88.962.376.797	93.755.646.982
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	12.387.439.896	31.448.068.463
	107.430.479.044	131.432.544.184
b) Dài hạn		
- Bà Huỳnh Thị Loan	4.290.610.000	4.404.520.000
	4.290.610.000	4.404.520.000

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại 30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải trả				
- Thuế giá trị gia tăng	27.014.532.465	37.436.887.704	35.070.446.371	29.380.973.798
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	18.155.414	576.428.406	556.431.420	38.152.400
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.756.342.625	11.384.902.802	14.745.962.012	27.395.283.415
- Thuế thu nhập cá nhân	1.829.066.470	2.562.038.206	2.565.698.453	1.825.406.223
- Thuế tài nguyên	1.580.400	13.516.400	12.178.000	2.918.800
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	28.605.739.801	27.636.951.997	21.144.877.022	35.097.814.776
- Các loại thuế khác	1.916.611.797	2.208.973.074	2.080.944.879	2.044.639.992
	90.142.028.972	81.819.698.589	76.176.538.157	95.785.189.404
Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	112.735.138.321	18.973.922.684	4.615.751.555	127.093.309.450
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.674.659	-	-	2.674.659
- Thuế thu nhập cá nhân	-	20.488.831	-	20.488.831
- Thuế tài nguyên	33.940.150	-	313.200	33.626.950
- Các loại thuế khác	2.000.000	13.847.321	-	15.847.321
	112.773.753.130	19.008.258.836	4.616.064.755	127.165.947.211

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	26.587.744.963	22.317.492.995
- Chi phí thí công dự án Dốc Lết	14.981.362.298	20.278.333.646
- Phí dịch vụ chuyên nghiệp	4.022.211.037	284.258.095
- Thủ lao HDDQT, lương tháng 13 và thưởng	2.176.000.000	2.211.609.984
- Chi phí hợp tác kinh doanh	2.204.935.483	1.371.935.483
- Chi phí phải trả khác	3.032.745.513	1.082.707.420
	53.004.999.294	47.546.337.623

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.565.089.502	1.571.094.000
- Bảo hiểm xã hội	1.581.501.893	817.807.873
- Bảo hiểm y tế	277.986.839	141.718.459
- Bảo hiểm thất nghiệp	128.202.042	78.520.680
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.246.697.590	1.812.544.590
- Các khoản phải trả phải nộp khác	89.676.150.281	108.695.266.959
+ Phải trả nguồn phí phục vụ	5.913.711.242	2.428.009.198
+ Phải trả chi phí lãi vay	63.263.316.038	41.667.315.360
+ Phải trả thu chi hộ	4.719.486.632	6.788.036.526
+ Phải trả hợp tác kinh doanh Bà Tạ Thị Phương Trang	-	46.000.000.000
+ Phải trả khác	15.779.636.369	11.811.905.875
	96.475.628.147	113.116.952.561
Trong đó phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Thuyết minh 32)	55.676.112.016	42.892.348.239
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.150.900.000	7.990.800.000
- Nhận bàn giao tài sản	-	11.919.404.716
- Phải trả hợp tác kinh doanh Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình (*)	36.550.000.000	45.150.000.000
	42.700.900.000	65.060.204.716

(*) Đây là khoản phải trả hợp tác kinh doanh theo Thỏa thuận Hợp tác Góp vốn Đầu tư Số 261/2022/HĐHTKD/TTC-TB ký với Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình 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.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	972.766.080.000	106.459.866.414	69.865.775	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	13.049.131.903	4.596.486.301	1.123.625.719.107
Lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	-	(94.558.226.103)	(9.338.712)	(94.567.564.815)
Số dư tại ngày 30/06/2025	972.766.080.000	106.459.866.414	69.865.775	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	(81.509.094.200)	4.587.147.589	1.029.058.154.292
Số dư đầu năm nay	972.766.080.000	106.459.866.414	-	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	27.098.688.255	168.617.462	1.133.177.540.845
Lợi nhuận năm nay	-	-	-	-	-	-	(39.720.394.755)	(47.242.821)	(39.767.637.576)
Số dư tại ngày 30/06/2026	972.766.080.000	106.459.866.414	-	18.567.770.000	1.367.003.263	6.749.515.451	(12.621.706.500)	121.374.641	1.093.409.903.269

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	295.324.250.000	30,36%	295.324.250.000	30,36%
Công ty CP Giao Dịch Hàng Hóa Sơn Tín	211.327.190.000	21,72%	211.327.190.000	21,72%
Công ty CP KCN Thành Thành Công	178.450.100.000	18,34%	178.450.100.000	18,34%
Cổ đông khác	287.664.540.000	29,57%	287.664.540.000	29,57%
	972.766.080.000	100,00%	972.766.080.000	100,00%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2026 VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	972.766.080.000	972.766.080.000
- Vốn góp cuối kỳ	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

d) Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	97.276.608	97.276.608
- Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.276.608	97.276.608
- Cổ phiếu phổ thông	97.276.608	97.276.608
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	6.749.515.451	6.749.515.451
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.367.003.263	1.367.003.263
	8.116.518.714	8.116.518.714

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công và Công ty con của Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với thời gian thuê dài hạn, trả tiền thuê đất hàng năm với UBND tại các tỉnh, thành phố: Lâm Đồng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Quảng Nam, Cần Thơ, Khánh Hòa. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ	USD	1.532,74	79.319,02
Đồng Euro	EUR	220,28	-

23. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	8.740.423.867	13.959.533.575
Doanh thu cung cấp dịch vụ	217.305.081.330	162.675.486.378
	226.045.505.197	176.635.019.953

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	8.016.274.866	14.718.484.913
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	127.368.343.909	118.177.430.136
	135.384.618.775	132.895.915.049

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.516.151.163	4.054.522.523
Lãi bán các khoản đầu tư, chứng khoán kinh doanh	38.338.881.570	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	9.091.360	64.435.596
	45.864.124.093	4.118.958.119

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	79.212.904.572	61.027.381.046
Chi phí phát hành trái phiếu	1.784.960.697	1.253.602.755
Lỗ bán các khoản đầu tư tài chính, chứng khoán kinh doanh	-	188.527.993
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	820.787	19.805.835
(Hoàn nhập)/ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	2.414.147.665
Chi phí tài chính khác	-	566
	80.998.686.056	64.903.465.860

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.152.477	44.626.918
Chi phí nhân công	2.580.607.465	3.139.704.944
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.831.284	34.358.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.385.248.426	3.497.711.817
Chi phí khác bằng tiền	2.522.397.692	2.884.148.229
	16.555.237.344	9.600.550.045

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	473.784.536	-
Chi phí nhân công	9.428.378.815	9.309.031.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.515.627.118	574.051.296
Thuế, phí, và lệ phí	4.243.948.487	926.747.638
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.291.520.252	3.080.338.589
Chi phí khác bằng tiền	1.878.705.952	2.230.111.795
Phân bổ lợi thế thương mại	173.282.824	173.282.824
	22.005.247.984	16.293.563.928

29. THU NHẬP KHÁC

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	24.223.048	4.206.088
Thu nhập khác	638.657.213	576.390.781
	662.880.261	580.596.869

30. CHI PHÍ KHÁC

	Q2 Năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	61.341.749	15.455.039
Các khoản bị phạt thuế, phạt hành chính	1.417.706.081	1.195.528.371
Chi phí khác	109.805.455	346.913.495
	1.588.853.285	1.557.896.905

31. 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:

	6 tháng đầu năm 2026	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(39.720.394.755)	(94.558.226.103)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(39.720.394.755)	(94.558.226.103)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	97.276.608	97.276.608
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(408)	(972)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

32. NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và sổ dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		394.049.949.063	106.355.984.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	35.366.980.000	35.343.200.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	21.198.344.285	22.499.419.692
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	194.552.386	8.872.587.290
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	190.425.116	857.897.164
Công ty Cổ phần Du lịch Vinagoft Angkor	Công ty liên kết	164.773.875	153.087.375
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	25.766.722.560	31.700.342.000
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	300.158.225.408	62.186.400
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	667.785.000	715.139.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	155.858.770	86.787.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	3.320.000.000	4.758.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	500.206.761	537.433.761
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	-	6.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	5.994.541.402	310.829.200
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	296.225.500	18.810.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	68.053.000	404.140.800
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	5.655.000	28.925.000
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	1.600.000	1.200.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		308.334.907.820	221.822.540.914
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	13.828.344.439	11.138.861.135
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	79.668.992.046	63.706.806.389
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	56.179.975.300	37.059.343.639
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	64.352.468.200	50.522.991.042
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	24.540.000.000	24.540.000.000
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	13.200.500	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	4.654.216.739	5.951.810.931
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	65.092.760.596	28.897.777.778
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	4.950.000	4.950.000

	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		46.628.509.600	81.981.700.000
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	46.628.509.600	64.381.700.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	-	15.500.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	-	2.100.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn:

Bên đi vay	Số dư đến 30/06/2026	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	46.628.509.600	Tháng 12/2025	10,8% - 12%	Tín chấp

	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu về cho vay dài hạn		31.831.000.000	31.950.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	31.831.000.000	31.950.000.000

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn:

Bên đi vay	Số dư đến 30/06/2026	Thời gian đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	31.831.000.000	Tháng 12/2026	12,60%	Tín chấp

Phải thu khác ngắn hạn		25.179.626.521	51.160.376.026
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	16.989.630	37.176.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	234.704.653	3.209.481.362
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	11.432.731.026	21.492.965.234
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	270.222	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	-	15.420.753.430
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	645.069.053	-
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	1.848.992.670	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	869.267	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	11.000.000.000	11.000.000.000

	Mối quan hệ	30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn		45.242.834.471	29.611.312.596
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	25.104.662.073	25.048.247.273
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	110.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	1.947.373.875	1.248.691.717
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	164.869.442	128.886.842
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	32.156.000	337.804.045
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	1.121.053.000	318.616.000
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	53.508.266	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	7.215.572.644	1.932.100.402
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	400.000	14.394.379
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	3.400.389.157	32.571.938
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	6.038.250.014	550.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		88.962.376.797	93.755.646.982
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	12.025.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	5.127.626	5.127.626
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	809.786.937	1.891.348.725
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	348.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	3.720.092.860	5.917.659.622
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	7.365.337.000	7.365.337.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	7.066.000.000	7.066.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	-	1.510.174.009
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	70.000.000.000	70.000.000.000
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	812.000	-

	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả ngắn hạn khác		55.676.112.016	42.892.348.239
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	4.198.721.337	3.165.954.791
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	1.071.378.090	135.916.439
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	23.299.714.684	20.773.234.356
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	1.808.270.105	980.998.489
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	1.384.300.714	1.464.300.714
Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Chung thành viên quản lý	173.445.322	148.728.648
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	476.922.601	3.387.793.560
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng tập đoàn	2.306.301.370	2.306.301.370
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty cùng tập đoàn	-	20.136.986
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	3.772.164.385	1.409.246.577
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	3.846.817.811	693.027.400
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	8.525.358.898	4.720.547.936
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	904.717.803	642.687.667
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	354.787.945	543.993.860
Trường THPT Yersin	Công ty cùng tập đoàn	154.520.548	154.520.548
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	3.287.150.677	2.344.958.898
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	111.539.726	-
Phải trả dài hạn khác		36.550.000.000	46.350.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	36.550.000.000	46.350.000.000

	Mối quan hệ	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Vay ngắn hạn		256.171.782.200	257.934.782.200
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	5.800.000.000	6.010.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	7.979.000.000	7.979.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông lớn	15.700.000.000	15.700.000.000
Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty cùng tập đoàn	48.500.000.000	48.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	66.894.000.000	70.790.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty liên kết	31.945.000.000	5.930.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	7.605.000.000	34.144.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	40.898.782.200	32.031.782.200
Trường Đại học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	22.850.000.000	28.850.000.000
Vay dài hạn		169.005.000.000	126.791.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Công ty liên kết	33.486.000.000	33.486.000.000
Công ty TNHH Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	88.760.000.000	70.055.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Chung thành viên quản lý	27.509.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Công ty liên kết	5.250.000.000	5.250.000.000
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Công ty cùng tập đoàn	14.000.000.000	14.000.000.000

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Như trình bày tại Thuyết minh số 2.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu trên bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Mã số	Số đã báo cáo tại 31/12/2025	Phân loại lại theo Thông tư 99	Số sau phân loại lại tại 31/12/2025
		VND	VND	VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN				
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	275.789.000.000	196.278.200.483	472.067.200.483
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	196.278.200.483	196.278.200.483
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	906.300.602.417	(196.278.200.483)	710.022.401.934
Phải thu về cho vay ngắn hạn		168.481.700.000	(168.481.700.000)	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	286.764.031.070	(27.796.500.483)	258.967.530.587
B - TÀI SẢN DÀI HẠN				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	84.766.931.618	(66.700.000.000)	18.066.931.618
Phải thu về cho vay dài hạn		31.950.000.000	(31.950.000.000)	-
1. Phải thu dài hạn khác	215	52.816.931.618	(34.750.000.000)	18.066.931.618
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	719.014.136.409	66.700.000.000	785.714.136.409
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	483.619.396.240	34.750.000.000	518.369.396.240
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	4.274.300.000	31.950.000.000	36.224.300.000
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ				
I. Nợ ngắn hạn				
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	535.809.273	535.809.273
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	113.652.761.834	(535.809.273)	113.116.952.561

Người lập biểu

Lê Thị Kiều Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Phương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phan Thị Hồng Vân



