

Mẫu số: 01-B/No. 01-B

CÔNG TY CP
ONE CAPITAL HOSPITALITY
ONE CAPITAL HOSPITALITY
JOINT STOCK COMPANY

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

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Ha Noi, March 31., 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE OF
FINANCIAL STATEMENTS

Kính gửi/To: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Hanoi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP One Capital Hospitality (MCK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the regulations at Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure in the securities market and Circular No. 68/2024/TT-BTC amending and supplementing a number of articles of the Circulars regulating securities transactions on the securities trading system; clearing and settlement of securities transactions; activities of securities companies and information disclosure on the stock market, One Capital Hospitality Joint Stock Company (Stock Code: OCH) discloses the audited financial statements for 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follow:

1. Tên tổ chức: Công ty CP One Capital Hospitality
Name of organization: One Capital Hospitality Joint Stock Company
 - Mã chứng khoán/Stock Code: OCH
 - Địa chỉ/Address: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội/ *23rd floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi.*
 - Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 783 0101 Fax: 0243 783 0202
 - Email: info@och.vn Website: <http://och.vn>

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of the Disclosure:*

- BCTC kiểm toán năm 2025/*Audited Financial Statements for 2025*

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/*Separate financial statements (Listed organizations without subsidiaries and superior accounting companies with affiliated companies);*

BCTC riêng và BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/*Separate financial statements and consolidated financial statements (Listed organizations with subsidiaries);*

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/*Consolidated financial statements (Listed organizations with accounting companies under the organization of private accounting system).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC/*The auditing organization issues not an unqualified opinion on the financial statements:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/:

Có/ *Yes*

Không/ *No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại/*Profit after tax in this period changes by 5% or more before and after auditing, or from loss to profit or vice versa:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of Yes:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*Profit after corporate income tax in the income statement of this period changes by 10% or more compared to the same period of last year:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation document in case of Yes:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*Profit after tax in this period is a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document in case of Yes:*

Có/ *Yes*

Không/ *No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 31/03/2026 tại đường dẫn: <http://och.vn/cong-bo-thong-tin/>.

This information was published on the company's website on: March 31 2026 at the link: <http://och.vn/cong-bo-thong-tin/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong kỳ/ *Report on transactions with a value of 35% or more of total assets during this period.*

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ *In case the listed organizations has transactions above, please report the following contents in full:*

- Nội dung giao dịch/ *Transaction content:*

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất)/ *Ratio of transactions value/total assets of the company (%) (based on the most recent financial statements);*.....

- Ngày hoàn thành giao dịch/ *Transaction completed date:*.....

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 công bố

We commit that the disclosure information above is true and are fully responsible before the law for the content of the disclosure information.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
Legal representative/ Information Disclosure Officer

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(*Sign, state full name, position, seal*)

**Tài liệu đính kèm/
Attached file:**

- BCTC riêng, hợp nhất đã kiểm toán năm 2025/ *Audited separate and consolidated financial statements for 2025;*

- Văn bản giải trình thông tin chênh lệch lợi nhuận trước sau kiểm toán/ *Explanation of financial statements before and after audited.*



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần One Capital Hospitality trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 7 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2022.

Tên tiếng anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 10/05/2022 là: 2.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng*).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã OCH. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OCH thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 296/QĐ-SGDHN và Thông báo số 1406/TB-SGDHN ngày 02/04/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/6/2025)
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/6/2025)
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đức Minh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2025)
Ông Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc;



Nguyễn Đức Minh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số: 244/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026*

Nguyễn Thị Tiến**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

197
TY
H
ÁN
NAM
1-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		575.519.277.530	628.613.173.938
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	91.804.661.985	169.749.007.919
1. Tiền	111		67.904.661.985	66.949.007.919
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.900.000.000	102.800.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		27.637.204.624	26.034.992.071
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	172.559
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(79.359)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	27.637.204.624	26.034.898.871
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		286.472.190.839	185.581.624.762
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	23.981.789.460	21.691.223.141
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	51.541.899.445	66.637.766.798
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	40.633.693.072	10.400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	351.673.757.017	264.547.268.098
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(183.334.177.345)	(179.687.028.788)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.975.229.190	1.992.395.513
IV. Hàng tồn kho	140	5.8	151.638.089.096	228.885.001.731
1. Hàng tồn kho	141		152.097.210.772	331.138.228.504
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(459.121.676)	(102.253.226.773)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.967.130.986	18.362.547.455
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	5.339.418.318	4.647.983.605
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.325.103.435	5.415.954.617
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.18	8.302.609.233	8.298.609.233
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		3.210.705.686.380	3.224.643.675.479
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		110.555.131.230	202.884.004.359
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	-	30.227.733.073
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	110.555.131.230	172.656.271.286
II. Tài sản cố định	220		516.292.015.241	482.842.470.131
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	412.421.043.052	427.179.420.965
- Nguyên giá	222		847.119.921.638	829.407.529.197
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(434.698.878.586)	(402.228.108.232)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	103.870.972.189	55.663.049.166
- Nguyên giá	228		127.076.488.188	75.202.950.065
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(23.205.515.999)	(19.539.900.899)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	19.973.518.869	21.178.712.553
1. Nguyên giá	231		36.155.810.460	36.155.810.460
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.182.291.591)	(14.977.097.907)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		182.118.817.336	181.946.261.390
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	182.118.817.336	181.946.261.390
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.101.423.700.000	2.101.423.700.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		296.766.203.704	250.792.227.046
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	214.906.264.394	218.416.769.457
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.15	184.366.547	241.943.120
4. Lợi thế thương mại	269	5.16	81.675.572.763	32.133.514.469
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.786.224.963.910	3.853.256.849.417

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.733.525.933.272	1.938.771.943.991
I. Nợ ngắn hạn	310		560.472.526.838	589.967.426.483
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	28.544.576.039	25.589.927.836
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.253.704.527	6.347.429.299
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.18	234.850.493.665	229.110.392.979
4. Phải trả người lao động	314		14.275.595.864	11.303.329.565
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	16.554.054.639	13.117.056.461
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	19.171.528	8.063.976
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	82.611.833.374	135.421.065.960
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	166.000.000.000	155.296.663.881
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	3.386.672.199
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.363.097.202	10.386.824.327
II. Nợ dài hạn	330		1.173.053.406.434	1.348.804.517.508
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	1.817.664.458	2.625.664.458
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	21.463.510.199	36.672.970.938
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.22	1.110.000.000.000	1.270.000.000.000
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.23	39.772.231.777	39.505.882.112
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.052.699.030.638	1.914.484.905.426
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.24	2.052.699.030.638	1.914.484.905.426
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.984.000.000	4.984.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.676.314.159	14.419.362.244
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.329.814.592	6.329.814.592
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(407.573.356.385)	(484.413.899.284)
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		(485.516.631.515)	(628.319.372.540)
- đến cuối năm trước				
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		77.943.275.130	143.905.473.256
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		434.282.258.272	373.165.627.874
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.786.224.963.910	3.853.256.849.417
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.186.121.599.727	1.018.575.978.807
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	55.747.073.695	34.838.638.846
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	1.130.374.526.032	983.737.339.961
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	581.002.141.370	513.925.928.945
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		549.372.384.662	469.811.411.016
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	13.657.016.673	24.828.175.340
7. Chi phí tài chính	22	6.6	108.078.759.432	117.971.026.571
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>108.068.012.234</i>	<i>107.769.515.970</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.7	208.851.758.275	180.844.467.757
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	113.896.498.163	130.209.016.383
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		132.202.385.465	65.615.075.645
12. Thu nhập khác	31	6.8	12.086.891.782	158.444.867.165
13. Chi phí khác	32	6.8	12.137.676.328	15.140.345.865
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	(50.784.546)	143.304.521.300
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		132.151.600.919	208.919.596.945
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	34.359.525.072	32.363.265.663
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.10	323.926.238	(179.258.287)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		97.468.149.609	176.735.589.569
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		74.469.929.583	177.788.446.056
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		22.998.220.026	(1.052.856.487)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	372	884

Người lập biểu



Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		132.151.600.919	208.919.596.945
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		46.903.664.463	47.709.569.719
- Các khoản dự phòng	03		260.476.358	5.020.252.671
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(67.569.290)	(8.586.053)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13.393.495.026)	(14.810.240.297)
- Chi phí lãi vay	06		108.068.012.234	107.769.515.970
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		273.922.689.658	354.600.108.955
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		167.474.148.082	202.030.429.492
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		77.246.912.635	(2.892.889.071)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(109.250.276.200)	(145.395.230.571)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(68.922.703.373)	11.676.379.023
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		93.200	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(108.527.902.647)	(108.743.378.982)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.690.405.175)	(46.271.537.511)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.087.068.948)	(1.027.988.066)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		197.165.487.232	263.975.893.269
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(70.934.164.712)	(10.117.789.351)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		795.837.369	208.767.675
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.165.645.754)	(21.771.886.841)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.563.340.001	40.170.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(178.067.736.498)	(200.138.972.800)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	905.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.567.198.499	24.107.812.735
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(237.241.171.095)	(166.637.068.582)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		111.360.432.520	2.007.386
3. Tiền thu từ đi vay	33		126.573.158.851	375.730.636.096
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(275.869.822.732)	(471.822.000.994)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37.936.231.361)	(96.089.357.512)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(78.011.915.224)	1.249.467.175
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		169.749.007.919	168.490.954.691
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		67.569.290	8.586.053
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	91.804.661.985	169.749.007.919

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Tiến Thành

Nguyễn Đức Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0403000464 ngày 24 tháng 7 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (Nay là Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2022.

Tên tiếng Anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 10/05/2022 là: 2.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội.

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã OCH. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OCH thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 296/QĐ-SGDHN và Thông báo số 1406/TB-SGDHN ngày 02/04/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Số lao động tại ngày 31/12/2025 của Công ty và Công ty con là 1.163 người (Tại ngày 31/12/2024 là 1.083 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Chi tiết: Khách sạn (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)

- Hoạt động tư vấn quản lý (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế và chứng khoán).
- Dịch vụ ăn uống khác (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (Phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...).
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi.

- Đại lý, môi giới, đấu giá

Chi tiết: Đại lý kí gửi, mua bán hàng hoá.

- Xây dựng nhà các loại

Chi tiết: Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

- Bán buôn thực phẩm

Chi tiết: Mua bán lương thực, thực phẩm.

- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu

Chi tiết: Sản xuất và chế biến thực phẩm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:
 - + Tư vấn lập dự án xây dựng các công trình công nghiệp, nhà ở và công trình công cộng;
 - + Thiết kế kỹ thuật (không bao gồm thiết kế công trình và thiết kế quy hoạch xây dựng);
 - + Thiết kế cấp thoát nước – môi trường nước;
 - + Giám sát xây dựng và hoàn thành công trình dân dụng, công nghiệp;
 - + Thiết kế kiến trúc công trình;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quản lý, quảng cáo, bất động sản; (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ

Chi tiết: Hoạt động quản lý đường bộ, cầu, đường hầm, bãi đỗ xe hoặc gara ô tô, bãi đỗ xe đạp, xe máy.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm: Sản xuất thực phẩm, Dịch vụ lưu trú, Bán buôn thực phẩm và Kinh doanh bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty đầu tư vào Công ty con như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty con trực tiếp					
Công ty Cổ phần Tân Việt	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	51,42%	51,42%	51,42%
Công ty Cổ phần One Capital Consumer (i)	Hà Nội	Sản xuất thực phẩm, sản xuất các loại bánh từ bột. Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản	50,21%	61,91%	61,95%
Công ty Cổ phần Viptour – Togi	Hà Nội	Dịch vụ lưu trú	86,13%	86,13%	86,13%
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Khánh Hòa	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng	99,9997%	99,9997%	99,9997%
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors (ii)	Hà Nội	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, Công ty đầu tư chứng khoán	99,00%	99,62%	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**Công ty con gián tiếp**

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	61,89%	99,98%
Công ty Cổ phần Bánh Givral <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>	Hồ Chí Minh	Sản xuất các loại bánh từ bột	61,91%	99,99997%
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần One Capital Consumer</i>	Sơn La	Chế biến, bảo quản thủy sản, thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt	61,91%	100,00%
Công ty Cổ phần Thực phẩm Fuji <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên</i>	Hà Nội	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thủy sản, thịt	31,57%	51,00%
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Bánh Givral</i>	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	61,91%	100,00%
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát <i>Sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên</i>	Hà Nội	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	61,81%	99,87%

(i) Công ty sở hữu trực tiếp 50,21% và Công ty con của Công ty là Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors sở hữu 11,74% tại Công ty Cổ phần One Capital Consumer;

(ii) Công ty sở hữu trực tiếp 99% và Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Bánh Givral sở hữu 1% vốn góp tại Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 do Bộ Tài chính ban hành về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Ước tính kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	04 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 25
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 15
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	21 - 40

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà xưởng tại khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh (Lô đất số 027B) do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	30

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập hiện hành là 20%.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí bảo hiểm, thuê đất, thuê nhà xưởng, thuê văn phòng

Được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm, thời hạn thuê đất, thuê nhà xưởng, thuê văn phòng

Chi phí sửa chữa tài sản và chi phí chờ phân bổ khác

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay;
- Chi phí phải trả khác.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, bán hàng hóa thành phẩm, kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	6.504.580.825	8.247.593.000
Tiền gửi ngân hàng	61.303.890.981	58.659.769.242
Tiền đang chuyển	96.190.179	41.645.677
Các khoản tương đương tiền	23.900.000.000	102.800.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (i)	23.900.000.000	102.800.000.000
Tổng	91.804.661.985	169.749.007.919

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 1,6%/năm đến 4,5%/năm.

5.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	27.637.204.624	27.637.204.624	26.034.898.871	26.034.898.871
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	17.637.204.624	17.637.204.624	16.034.898.871	16.034.898.871
Các khoản đầu tư khác (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	27.637.204.624	27.637.204.624	26.034.898.871	26.034.898.871

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng, dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8% đến 5,9%/năm.

(ii) Khoản mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/HĐMBN ngày 19/6/2023 giữa Bên bán (Bên A) và Công ty Cổ phần One Capital Hospitality (Bên B); Bên A chuyển giao quyền và nghĩa vụ khoản phải thu đối với Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) cho bên B tương ứng với số tiền 20.300.000.000 đồng.

5.3. Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	23.981.789.460	21.691.223.141
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	6.647.496.885
Các đối tượng khác	17.334.292.575	15.043.726.256
Tổng	23.981.789.460	21.691.223.141

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

2.901.750

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	51.541.899.445	66.637.766.798
Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư	-	18.267.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (i)	43.284.161.557	43.284.161.557
Các đối tượng khác	8.257.737.888	5.085.705.241
Tổng	51.541.899.445	66.637.766.798

(i) Là khoản ứng trước về việc thực hiện hợp đồng thi công và tư vấn quản lý dự án khách sạn Starcity Westlake Hà Nội tại Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Viptour-Togi). Theo biên bản thỏa thuận giữa Viptour-Togi và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà (SDCON) thì giá trị khối lượng SDCON đã thực hiện và đang làm hồ sơ thanh quyết toán là 17.264.602.035 đồng; số tiền Viptour-Togi phải bồi thường và chịu phạt do chậm dứt hợp đồng trước hạn là 26.019.559.522 đồng. Viptour-Togi đã thực hiện trích lập dự phòng 100% đối với khoản tiền bồi thường và chịu phạt là 26.019.559.522 đồng.

5.5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	40.633.693.072	(6.355.959.999)	10.400.000.000	(5.900.000.000)
Công ty Cổ phần Robot Tosy (i)	5.786.659.999	(5.786.659.999)	5.900.000.000	(5.900.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (ii)	34.277.733.073	-	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chicken	569.300.000	(569.300.000)	-	-
Dài hạn	-	-	30.227.733.073	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương (ii)	-	-	30.227.733.073	-
Tổng	40.633.693.072	(6.355.959.999)	40.627.733.073	(5.900.000.000)

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

34.277.733.073

-

34.727.733.073

-

(i): Khoản Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền cho Công ty Cổ phần Robot Tosy vay theo Hợp đồng số 0107/2014/HVV/TOSY-KTT ngày 16/07/2014. Mục đích là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Robot Tosy. Thời hạn cho vay 12 tháng (được gia hạn đến ngày 31/12/2016 theo Phụ lục hợp đồng số 01/2015/PLHĐCV/TOSY-KTT ngày 18/07/2015). Lãi suất cho vay là 8,0%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Đến ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi toàn bộ khoản cho vay này và đã dừng tính lãi dự thu về cho vay của Công ty Cổ phần Robot Tosy từ sau ngày 31/12/2016.

(ii): Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/08/2013 để bổ sung vốn lưu động. Số tiền cho vay là 46.380.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay và có thể kéo dài theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất cho vay theo hợp đồng là 8%/năm, không có tài sản đảm bảo. Khoản nợ gốc cho vay được gia hạn chậm nhất đến ngày 31/12/2026, lãi suất cho vay là 7,5% kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	351.673.757.017	(140.959.079.769)	264.547.268.098	(137.767.891.211)
Ký cược, ký quỹ	462.918.800	(53.498.000)	7.841.918.800	(53.498.000)
Tạm ứng	1.004.821.993	-	1.537.444.467	-
Phải thu khác	350.206.016.224	(140.905.581.769)	255.167.904.831	(137.714.393.211)
- <i>Lãi dự thu</i>	<i>1.028.278.557</i>	<i>(724.833.334)</i>	<i>2.320.639.599</i>	<i>(1.611.493.333)</i>
- <i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC</i>	<i>14.663.642.060</i>	<i>(14.663.642.060)</i>	<i>14.591.642.060</i>	<i>(14.591.642.060)</i>
- <i>Phải thu ứng tiền cho các cá nhân (Tại CTCP Viptour - Togi)</i>	<i>46.240.000.000</i>	<i>(46.240.000.000)</i>	<i>46.240.000.000</i>	<i>(46.240.000.000)</i>
- <i>Bà Nguyễn Thị Dung (tại CTCP Viptour-Togi)</i>	<i>53.200.000.000</i>	<i>(53.200.000.000)</i>	<i>53.200.000.000</i>	<i>(53.200.000.000)</i>
- <i>Khoản phải thu liên quan nhận chuyển nhượng cổ phần</i>	-	-	<i>114.000.000.000</i>	-
- <i>Lãi hỗ trợ vốn phải thu CTCP Tập đoàn Đại Dương (Khoản hỗ trợ vốn tại CTCP Viptour - Togi)</i>	<i>30.059.053.888</i>	-	-	-
- <i>Cá nhân (i)</i>	<i>177.067.736.498</i>	-	-	-
- <i>Phải thu khác</i>	<i>27.947.305.221</i>	<i>(26.077.106.375)</i>	<i>24.815.623.172</i>	<i>(22.071.257.818)</i>
Dài hạn	110.555.131.230	-	172.656.271.286	-
Ký cược, ký quỹ	110.555.131.230	-	144.360.403.774	-
- <i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (ii)</i>	<i>105.400.000.000</i>	-	<i>140.400.000.000</i>	-
- <i>Các đối tượng khác</i>	<i>5.155.131.230</i>	-	<i>3.960.403.774</i>	-
Phải thu khác	-	-	28.295.867.512	-
- <i>Lãi hỗ trợ vốn phải thu CTCP Tập đoàn Đại Dương (Khoản hỗ trợ vốn tại CTCP Viptour - Togi)</i>	-	-	<i>28.295.867.512</i>	-
Tổng	462.228.888.247	(140.959.079.769)	437.203.539.384	(137.767.891.211)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu các bên liên quan	30.059.053.888	-	28.295.867.512	-
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>				

(i) Theo Hợp đồng ủy thác đầu tư phần vốn góp giữa Công ty con - Công ty Cổ phần One Capital Consumer và cá nhân, cá nhân thay mặt công ty tham gia nhận chuyển nhượng cổ phần, thời hạn ủy thác là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(ii) Là các hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình, thời hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất 4,2-5,4%/năm đã được cầm cố theo các hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con).

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	7.464.341.026	(7.464.341.026)	-	7.464.341.026	(7.464.341.026)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Mika	6.647.496.885	(6.647.496.885)	-	6.647.496.885	(6.647.496.885)	-
Các đối tượng khác	816.844.141	(816.844.141)	-	816.844.141	(816.844.141)	-
- Trả trước cho người bán	43.987.857.752	(26.723.255.717)	17.264.602.035	43.987.857.752	(26.723.255.717)	17.264.602.035
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	(26.019.559.522)	17.264.602.035	43.284.161.557	(26.019.559.522)	17.264.602.035
Các đối tượng khác	703.696.195	(703.696.195)	-	703.696.195	(703.696.195)	-
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.355.959.999	(6.355.959.999)	-	5.900.000.000	(5.900.000.000)	-
Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.786.659.999	(5.786.659.999)	-	5.900.000.000	(5.900.000.000)	-
Công ty Cổ phần Giải pháp ăn nhanh Chickin	569.300.000	(569.300.000)	-	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854	1.831.713.688	(1.831.540.834)	172.854
- Phải thu khác	140.962.721.769	(140.959.079.769)	3.642.000	140.204.533.211	(137.767.891.211)	2.436.642.000
Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Cổ phần Viptour - Togi	46.240.000.000	(46.240.000.000)	-	46.240.000.000	(46.240.000.000)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	(14.663.642.060)	-	14.591.642.060	(14.591.642.060)	-
Bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	(53.200.000.000)	-	53.200.000.000	(53.200.000.000)	-
Các đối tượng khác	26.859.079.709	(26.855.437.709)	3.642.000	26.172.891.151	(23.736.249.151)	2.436.642.000
Tổng	200.602.594.234	(183.334.177.345)	17.268.416.889	199.388.445.677	(179.687.028.788)	19.701.416.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.8 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	54.915.604.587	-	24.933.391.662	-
Công cụ, dụng cụ	2.156.893.145	-	1.464.041.433	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.230.479.120	-	293.409.731.339	(102.253.226.773)
Thành phẩm	13.896.035.185	(459.121.676)	5.419.083.016	-
Hàng hóa (Không bao gồm hàng hóa bất động sản)	1.057.537.864	-	1.071.320.183	-
Hàng hóa bất động sản	4.840.660.871	-	4.840.660.871	-
Tổng	152.097.210.772	(459.121.676)	331.138.228.504	(102.253.226.773)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty như sau:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngắn hạn	75.230.479.120	-	293.060.239.947	(102.253.226.773)
Dự án Starcity Airport	-	-	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung (i)	75.030.827.113	-	74.764.242.374	-
Chi phí SXKDDD khác	199.652.007	-	349.491.392	-
Tổng	75.230.479.120	-	293.409.731.339	(102.253.226.773)

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 11 năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc dừng thực hiện đầu tư và xây dựng nhà máy Givral tại địa điểm Lô C5-12, Khu C5, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và đang trong quá trình tìm nhà đầu tư nhận chuyển nhượng lô đất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	5.339.418.318	4.647.983.605
Công cụ dụng cụ	1.309.948.665	677.636.320
Chi phí bảo hiểm	304.920.501	85.781.157
Chi phí thuê văn phòng	368.685.227	356.809.959
Chi phí sửa chữa	156.835.641	49.484.974
Chi phí chờ phân bổ khác	3.199.028.284	3.478.271.195
Dài hạn	214.906.264.394	218.416.769.457
Công cụ dụng cụ	5.541.059.405	7.020.457.198
Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình đến tháng 06/2047	3.495.336.293	3.657.910.073
Chi phí sửa chữa, cải tạo, thuê văn phòng	4.214.781.868	2.674.887.904
Chi phí thuê mặt bằng	50.440.329.134	51.888.376.862
Tiền thuê đất tại KCN - VSIP Bắc Ninh	13.250.910.929	13.677.007.697
Chi phí tư vấn	756.250.000	1.581.250.000
Quyền khai thác 12 căn Biệt thự tại Hội An (i)	129.999.482.721	134.560.868.085
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.208.114.044	3.356.011.638
Tổng	220.245.682.712	223.064.753.062

(i) Giá trị mua lại quyền khai thác 12 căn biệt thự tại dự án Sunrise Hội An của các cá nhân và pháp nhân số tiền 189.383.774.997 VND và được Công ty thực hiện phân bổ đến ngày 22/6/2054. Các căn biệt thự này nằm trong quần thể dự án quần thể Khu nghỉ dưỡng & Spa Sunrise Hội An do Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư (Công ty IOC) làm chủ đầu tư. Hiện nay, Khu nghỉ dưỡng này thuộc sở hữu và quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Khách sạn TNH Hội An và Chủ đầu tư mới chưa đưa Khu nghỉ dưỡng vào hoạt động trở lại, do đó 12 căn biệt thự vẫn đang tạm dừng kinh doanh khai thác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng, phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2025	528.853.520.770	253.187.935.190	35.088.634.007	1.668.297.082	10.609.142.148	829.407.529.197
Tăng trong năm	9.123.982.288	10.661.342.408	1.143.423.191	56.310.000	446.000.000	21.431.057.887
Mua trong năm	8.721.380.288	6.625.837.385	905.219.091	56.310.000	446.000.000	16.754.746.764
Tăng do hợp nhất	402.602.000	4.035.505.023	238.204.100	-	-	4.676.311.123
Giảm trong năm	137.862.752	2.672.543.877	842.758.817	33.990.000	31.510.000	3.718.665.446
Thanh lý, nhượng bán	137.862.752	2.530.274.423	842.758.817	33.990.000	31.510.000	3.576.395.992
Giảm khác	-	142.269.454	-	-	-	142.269.454
Số dư tại 31/12/2025	537.839.640.306	261.176.733.721	35.389.298.381	1.690.617.082	11.023.632.148	847.119.921.638
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2025	212.247.139.268	153.973.384.083	25.409.237.942	1.219.216.600	9.379.130.339	402.228.108.232
Tăng trong năm	14.780.599.298	17.609.688.089	2.602.124.398	200.759.634	470.533.052	35.663.704.471
Khấu hao trong năm	14.609.513.866	15.680.264.761	2.421.839.684	200.759.634	470.533.052	33.382.910.997
Phân loại lại	-	56.904.301	-	-	-	56.904.301
Tăng do hợp nhất	171.085.432	1.872.519.027	180.284.714	-	-	2.223.889.173
Giảm trong năm	60.251.129	2.167.519.870	899.663.118	33.990.000	31.510.000	3.192.934.117
Thanh lý, nhượng bán	60.251.129	2.167.519.870	842.758.817	33.990.000	31.510.000	3.136.029.816
Phân loại lại	-	-	56.904.301	-	-	56.904.301
Số dư tại 31/12/2025	226.967.487.437	169.415.552.302	27.111.699.222	1.385.986.234	9.818.153.391	434.698.878.586
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	316.606.381.502	99.214.551.107	9.679.396.065	449.080.482	1.230.011.809	427.179.420.965
Tại 31/12/2025	310.872.152.869	91.761.181.419	8.277.599.159	304.630.848	1.205.478.757	412.421.043.052

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 124.078.409.663 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 125.023.444.066 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 186.624.652.554 VND (tại ngày 01/01/2025 là 194.757.739.917 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	70.000.000.000	235.928.682	4.967.021.383	-	75.202.950.065
Tăng trong năm	51.084.638.123	-	673.900.000	115.000.000	51.873.538.123
Mua trong năm	51.084.638.123	-	215.900.000	115.000.000	51.415.538.123
Tăng do hợp nhất	-	-	458.000.000	-	458.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>121.084.638.123</u>	<u>235.928.682</u>	<u>5.640.921.383</u>	<u>115.000.000</u>	<u>127.076.488.188</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	15.949.367.099	235.928.682	3.354.605.118	-	19.539.900.899
Tăng trong năm	2.763.670.197	-	889.294.901	12.650.002	3.665.615.100
Khấu hao trong năm	2.763.670.197	-	712.466.284	12.650.002	3.488.786.483
Tăng do hợp nhất	-	-	176.828.617	-	176.828.617
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>18.713.037.296</u>	<u>235.928.682</u>	<u>4.243.900.019</u>	<u>12.650.002</u>	<u>23.205.515.999</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2025	54.050.632.901	-	1.612.416.265	-	55.663.049.166
Tại 31/12/2025	<u>102.371.600.827</u>	<u>-</u>	<u>1.397.021.364</u>	<u>102.349.998</u>	<u>103.870.972.189</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.736.261.047 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 1.625.581.047 đồng).

5.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
- Nhà	36.155.810.460	-	-	36.155.810.460
Giá trị hao mòn lũy kế	14.977.097.907	1.205.193.684	-	16.182.291.591
- Nhà	14.977.097.907	1.205.193.684	-	16.182.291.591
Giá trị còn lại	21.178.712.553	(1.205.193.684)	-	19.973.518.869
- Nhà	21.178.712.553	(1.205.193.684)	-	19.973.518.869

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý cho toàn bộ bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm tài sản cố định	2.135.148.305	2.135.148.305	313.245.455	313.245.455
Chi phí xây dựng cơ bản	179.076.211.469	179.076.211.469	178.659.544.802	178.659.544.802
- Dự án Star City Westlake Hà Nội (i)	179.076.211.469	179.076.211.469	178.659.544.802	178.659.544.802
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	907.457.562	907.457.562	2.973.471.133	2.973.471.133
Tổng	182.118.817.336	182.118.817.336	181.946.261.390	181.946.261.390

(i) Dự án Starcity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty là Công ty Cổ phần Viptour - Togi. Một số thông tin về dự án như sau:

- Tên Dự án: Starcity Westlake Hà Nội;
- Địa điểm: Số 10 Trần Vũ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi;
- Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng;
- Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m² sàn xây dựng.
- Thời gian dự kiến thực hiện: 24 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng công trình đủ điều kiện thi công và tổng thầu nhận đủ hồ sơ thiết kế, tạm ứng và thanh toán theo đúng hợp đồng;
- Tình trạng thực hiện của dự án: Bắt đầu thi công từ năm 2013, dự án đã xong tầng hầm và bê tông trụ đỡ mái bằng tầng một. Dự án tạm dừng triển khai trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2019.

Theo kết luận kiểm tra số 546/KLKT-SNNMT-TTr của Sở Nông nghiệp và Môi trường ngày 30/6/2025, Công ty đang thực hiện các biện pháp cần thiết để Dự án tiếp tục thi công trong thời gian sớm nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITYTầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

5.14 Các khoản đầu tư tài chính

	Tỷ lệ		31/12/2025			01/01/2025		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác			2.101.423.700.000		(16.423.700.000)	2.101.423.700.000		(16.423.700.000)
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng			4.423.700.000		(4.423.700.000)	4.423.700.000		(4.423.700.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	4,00%	4,00%	12.000.000.000		(12.000.000.000)	12.000.000.000		(12.000.000.000)
Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	30,00%		2.085.000.000.000		-	2.085.000.000.000		-
Tổng			2.101.423.700.000	(i)	(16.423.700.000)	2.101.423.700.000	(i)	(16.423.700.000)

(i): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.15 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	184.366.547	241.943.120
Tổng	184.366.547	241.943.120

5.16 Lợi thế thương mại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Bình Hưng	26.707.306.932	31.563.180.919
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Thực phẩm Fuji	54.477.576.153	-
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Kem Tín Phát	302.382.307	340.180.097
Lợi thế thương mại phát sinh từ mua Công ty con Viptour Togi	188.307.371	230.153.453
Lợi thế thương mại cuối năm	81.675.572.763	32.133.514.469

5.17 Phải trả người bán*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	28.544.576.039	28.544.576.039	25.589.927.836	25.589.927.836
Các đối tượng khác	28.544.576.039	28.544.576.039	25.589.927.836	25.589.927.836
Dài hạn	1.817.664.458	1.817.664.458	2.625.664.458	2.625.664.458
Ông Phan Đào Sơn (i)	1.817.664.458	1.817.664.458	2.625.664.458	2.625.664.458
Tổng	30.362.240.497	30.362.240.497	28.215.592.294	28.215.592.294

*Trong đó:**Phải trả các bên liên quan**(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

852.454.004

852.454.004

-

-

(i) Phụ lục hợp đồng mua kèm theo hợp đồng mua bán số 160530/HD/TV-SM ký ngày 31/05/2016 giữa bên mua Công ty Cổ phần Tân Việt (Bên A) và Công ty TNHH Sigma Leisure (Bên B) quy định về phương thức và thời hạn thanh toán khoản tiền mua máy móc thiết bị trò chơi của Câu lạc bộ Trò chơi Điện tử có thưởng. Bên A có trách nhiệm thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng trong vòng 10 năm, giá trị tối thiểu mỗi lần thanh toán là 15.000 USD và thanh toán vào tài khoản bên môi giới thương mại của Bên B là ông Phan Đào Sơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.18 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	229.110.392.979	113.800.526.291	108.060.425.605	234.850.493.665
Thuế giá trị gia tăng	948.218.031	45.787.619.623	44.963.359.173	1.772.478.481
Thuế tiêu thụ đặc biệt	118.865.753	1.721.254.056	1.671.205.506	168.914.303
Thuế XNK	-	1.513.499.839	1.513.499.839	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.655.620.373	34.936.856.289	33.690.405.175	27.902.071.487
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>26.655.620.373</i>	<i>34.359.525.072</i>	<i>33.113.073.958</i>	<i>27.902.071.487</i>
<i>Điều chỉnh thuế các năm trước</i>	<i>-</i>	<i>577.331.217</i>	<i>577.331.217</i>	<i>-</i>
Thuế thu nhập cá nhân	1.066.471.267	8.992.432.907	8.918.122.294	1.140.781.880
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.461.578.805	8.690.101.715	14.599.079.075	94.552.601.445
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	99.859.638.750	11.159.723.453	1.705.716.134	109.313.646.069
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	999.038.409	999.038.409	-
Phải thu	8.298.609.233	-	4.000.000	8.302.609.233
Thuế giá trị gia tăng	1.791.000.000	-	-	1.791.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.507.609.233	-	-	6.507.609.233
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000

5.19 Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	16.554.054.639	13.117.056.461
Chi phí lãi vay	1.607.506.849	2.067.397.262
Trích trước chi phí tiền lương	9.063.532.212	6.030.303.485
Chi phí phải trả khác	5.883.015.578	5.019.355.714
Tổng	16.554.054.639	13.117.056.461
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả với các bên liên quan <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	117.828.434	117.828.434

5.20 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	19.171.528	8.063.976
Doanh thu nhận trước từ các hợp đồng kinh tế khác	19.171.528	8.063.976
Tổng	19.171.528	8.063.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Phải trả khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	82.611.833.374	135.421.065.960
Tài sản thừa chờ giải quyết	108.790.486	76.724.123
Kinh phí công đoàn	485.283.152	608.284.928
Bảo hiểm xã hội	7.889.451	37.970.420
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.869.257.323	11.534.727.323
Bảo hiểm y tế	1.469.699	6.660.342
Bảo hiểm thất nghiệp	919.197	46.598.485
Các khoản phải trả, phải nộp khác	69.138.224.066	123.110.100.339
- <i>Cổ tức phải trả</i>	2.080.702.000	2.080.702.000
- <i>Công ty TNHH Pegasus Thăng Long</i>	-	116.042.770.800
- <i>Lãi vay phải trả cá nhân (i)</i>	6.000.000.000	275.000.000
- <i>Lãi vay phải trả</i>	260.000.000	-
- <i>Cá nhân (ii)</i>	55.679.716.260	-
- <i>Phải trả phải nộp khác</i>	5.117.805.806	4.711.627.539
Dài hạn	21.463.510.199	36.672.970.938
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.738.510.199	3.153.794.199
Phải trả dài hạn khác	17.725.000.000	33.519.176.739
- <i>Lãi vay phải trả cá nhân (i)</i>	14.000.000.000	29.794.176.739
- <i>Công ty Cổ phần MGM Nha Trang</i>	3.725.000.000	3.725.000.000
Tổng	104.075.343.573	172.094.036.898
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả với các bên liên quan	1.063.535.855	803.535.855
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>		

(i) Số dư lãi vay phải trả cá nhân liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) bán khoản nợ của Công ty theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) và Công ty cho cá nhân.

(ii) Hợp đồng đặt mua cổ phần giữa Công ty Cổ phần One Capital Consumer và cá nhân mua cổ phần. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các thủ tục để ghi nhận bên mua là cổ đông của Công ty đã hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITYTầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	6.000.000.000	6.000.000.000	126.573.158.851	145.869.822.732	25.296.663.881	25.296.663.881
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Khánh Hòa	-	-	-	25.296.663.881	25.296.663.881	25.296.663.881
Công ty Cổ phần 18-4 Hà Nội	-	-	11.500.000.000	11.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Việt Bắc	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương (i)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	94.073.158.851	94.073.158.851	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (ii)	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn	1.110.000.000.000	1.110.000.000.000	-	160.000.000.000	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (ii)	1.110.000.000.000	1.110.000.000.000	-	160.000.000.000	1.270.000.000.000	1.270.000.000.000
Tổng	1.276.000.000.000	1.276.000.000.000	286.573.158.851	435.869.822.732	1.425.296.663.881	1.425.296.663.881
<i>Trong đó:</i>						
Vay với các bên liên quan: (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-

(i) Theo thỏa thuận vay vốn của Công ty Cổ phần Bánh Givral nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất vay 6%/năm, gốc và lãi vay được 1 lần trả vào ngày đáo hạn.
Hình thức vay: Tín chấp;

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(ii) Theo hợp đồng vay giữa Công ty Cổ phần Bánh Givral và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình, khoản vay dài hạn có hạn mức vay là 1.500.000.000.000 đồng. Thời gian cấp hạn mức là 7 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, cho mục đích thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng. Lãi suất khoản vay trong kỳ là 7,7%/năm (kỳ trước: 7%/năm), lãi vay được trả hàng tháng. Givral đã sử dụng tài sản của bên thứ ba bao gồm toàn bộ cổ phần và các quyền liên quan đến cổ phần của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (công ty con của Công ty) tại Công ty khác; toàn bộ phần vốn góp và lợi tức phát sinh từ phần vốn góp của Givral tại Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng, toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất có địa chỉ tại số 72 – 74 Trần Phú, Phường Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa; toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 16, Xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh; tài sản của Cổ đông công ty và hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality để thế chấp cho khoản vay này.

5.23 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	39.772.231.777	39.505.882.112
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	39.772.231.777	39.505.882.112
Tổng	39.772.231.777	39.505.882.112

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, 643 Phạm Văn Đồng,
phường Nghĩa Đô, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.24 Vốn đầu tư của chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	2.000.000.000.000	4.983.002.620	14.414.221.829	6.329.814.592	(626.910.505.151)	375.588.790.890	1.774.405.324.780
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	2.007.386	2.007.386
Mua thêm cổ phần của Công ty con	-	-	-	-	(33.882.972.800)	-	(33.882.972.800)
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	177.788.446.056	(1.052.856.487)	176.735.589.569
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con	-	-	-	-	(1.408.867.389)	(1.366.176.120)	(2.775.043.509)
Tăng/giảm khác	-	997.380	5.140.415	-	-	(6.137.795)	-
Số dư tại 31/12/2024	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.419.362.244	6.329.814.592	(484.413.899.284)	373.165.627.874	1.914.484.905.426
Số dư tại 01/01/2025	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.419.362.244	6.329.814.592	(484.413.899.284)	373.165.627.874	1.914.484.905.426
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	74.469.929.583	22.998.220.026	97.468.149.609
Ảnh hưởng từ mua Công ty con	-	-	-	-	-	(13.792.319.600)	(13.792.319.600)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	256.951.915	-	(24.460.544.709)	24.203.592.794	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.063.341.823)	(78.078.345)	(1.141.420.168)
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	27.894.500.737	27.785.215.523	55.679.716.260
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	(889)	-	(889)
Số dư tại 31/12/2025	2.000.000.000.000	4.984.000.000	14.676.314.159	6.329.814.592	(407.573.356.385)	434.282.258.272	2.052.699.030.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.24 Vốn đầu tư của chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	1.111.945.520.000
Vốn góp của đối tượng khác	888.054.480.000	888.054.480.000
Tổng	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.25 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất**a. Tài sản thuê ngoài****Tại Công ty Cổ phần Tân Việt (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 66/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 10 tháng 11 năm 2004 tại 12 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, dịch vụ du lịch từ năm 2001 đến năm 2051. Diện tích khu đất thuê là 5.226,8 m². 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.

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 75/2004/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 23 tháng 12 năm 2004 tại 14 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích xây dựng khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ du lịch theo phương án phối hợp khối hai khách sạn 12 và 14 Trần Phú từ năm 2004 đến năm 2050. Diện tích khu đất thuê là 1.773,5m². 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)**a. Tài sản thuê ngoài (Tiếp theo)****Tại Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (Công ty con)**

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 90/2011/HĐTĐ với Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Khánh Hòa ngày 16 tháng 09 năm 2011 tại địa chỉ 72-74 đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án khách sạn Starcity Bayfront Nha Trang từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 2.453,4 m². Theo 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.

Tại Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 02/KCN-HĐTĐ-2021 với Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình ngày 04/04/2011 để thuê khu đất II Lô 4B, Đường Lê Trọng Tấn, KCN Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khu đất thuê là 5.697,6 m², thời hạn thuê đất đến ngày 17/06/2047. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Công ty ký Hợp đồng thuê mặt bằng từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC- GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương. Diện tích thuê 3000 m², thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án (tháng 7 năm 2059). Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định.

Hợp đồng cho thuê đất giữa Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) và Công ty Cổ phần Bánh Givral về việc cho thuê thửa đất diện tích 18.000,32 m² tại Lô C5, KCN Tân Phú Hưng, xã Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh. Bên thuê sử dụng diện tích thuê để thực hiện dự án đầu tư. Thời hạn thuê được xác định từ ngày 24/12/2020 đến ngày 16/12/2054.

Tại Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên (Công ty con)

Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiên ký các hợp đồng thuê văn phòng tại số 35 Tràng Tiên, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội và thuê đất, nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội và cửa hàng theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng, quý theo quy định của hợp đồng.

Tại Công ty Cổ phần Viptour Togi (Công ty con)

Công ty ký Hợp đồng thuê đất với UBND Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 22/05/2013 để thuê đất tại số 10 Trần Vũ, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 26/03/2009. Hình thức thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

Tại Công ty TNHH Sản Xuất Bình Hưng (Công ty con gián tiếp)

Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng ký Hợp đồng thuê đất số VSIPBN-LA-0714 ngày 12/04/2011 với Công ty TNHH VSIP Bắc Ninh để thuê lô đất 027B, Khu công nghiệp đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Diện tích khu đất thuê là 12.885 m², thời hạn thuê đất đến ngày 30/11/2057.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.25 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.054.865.431	2.061.673.687
- Công ty Cổ phần Sở giao dịch Hàng hóa Info	2022	471.500.857	471.500.857
- Công ty Cổ phần Truyền thông TV shopping	2022	557.377.711	557.377.711
- Công ty TNHH Hoàng Gia Việt Nam	2023	14.400.000	14.400.000
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	1.011.586.863	1.018.395.119
Phải thu ngắn hạn khác		844.370.612.374	844.370.612.374
- Ông Hà Trọng Nam	2022	586.131.347.928	586.131.347.928
- Công ty TNHH VNT	2022	201.200.820.000	201.200.820.000
- Phải thu ngắn hạn các đối tượng khác	2022	57.038.444.446	57.038.444.446
Phải thu dài hạn khác		6.255.083.564	6.255.083.564
- Đinh Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
- Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
- Đặng Minh Lê	2022	196.828.000	196.828.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		86.000.000	86.000.000
Tổng		852.766.561.369	852.773.369.625

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	10.852.255.703	12.705.184.246
Doanh thu bán thành phẩm	1.014.558.604.043	883.710.271.919
Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.741.269.608	121.747.546.530
Doanh thu hoạt động khác	969.470.373	412.976.112
Tổng	1.186.121.599.727	1.018.575.978.807

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	52.271.944.664	34.836.247.272
Giảm giá hàng bán	349.728.954	-
Hàng bán bị trả lại	3.125.400.077	2.391.574
Tổng	55.747.073.695	34.838.638.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa	10.852.255.703	12.702.792.672
Doanh thu bán thành phẩm	958.811.530.348	848.874.024.647
Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.741.269.608	121.747.546.530
Doanh thu hoạt động khác	969.470.373	412.976.112
Tổng	1.130.374.526.032	983.737.339.961
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>13.934.029</i>	<i>7.926.295</i>

6.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng hóa	7.134.672.822	7.136.252.544
Giá vốn bán thành phẩm	468.464.397.309	412.488.346.422
Giá vốn cung cấp dịch vụ	104.735.786.035	93.991.191.090
Giá vốn hoạt động khác	667.285.204	310.138.889
Tổng	581.002.141.370	513.925.928.945

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.038.023.833	24.663.511.260
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	462.632.609	156.078.027
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	69.638.565	8.586.053
Doanh thu tài chính khác	86.721.666	-
Tổng	13.657.016.673	24.828.175.340
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.763.186.376</i>	<i>2.206.658.039</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.6 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	108.068.012.234	107.769.515.970
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại chênh lệch tỷ giá cuối năm	2.069.275	21.849.267
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.505.364	30.103
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	10.062.038.638
Chi phí tài chính khác	172.559	117.592.593
Tổng	108.078.759.432	117.971.026.571
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>260.000.000</i>	<i>-</i>

6.7 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	208.851.758.275	180.844.467.757
Chi phí nhân viên quản lý	45.982.523.728	42.552.060.214
Chi phí vật liệu bao bì	96.730.341.617	85.543.126.133
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.311.479.097	1.757.005.740
Chi phí khấu hao TSCĐ	892.494.139	925.837.537
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.981.607.916	29.499.910.817
Chi phí bằng tiền khác	32.953.311.778	20.566.527.316
Chi phí quản lý doanh nghiệp	113.896.498.163	130.209.016.383
Chi phí nhân viên quản lý	54.257.537.002	44.987.763.678
Chi phí vật liệu quản lý	319.531.438	40.424.626
Chi phí đồ dùng văn phòng	838.911.459	273.569.813
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.318.367.280	4.316.565.922
Thuế phí và lệ phí	9.134.829.668	21.650.411.437
Chi phí dự phòng	2.274.768.179	8.116.296.696
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.050.275.759	28.108.950.355
Chi phí bằng tiền khác	15.875.504.079	15.032.220.820
Phân bổ Lợi thế thương mại	8.826.773.299	7.682.813.036
Tổng	322.748.256.438	311.053.484.140

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.8 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	480.622.419	208.767.675
Xử lý công nợ tồn đọng, không phải trả	-	211.170.005
Thu nhập được xóa nợ/xử lý công nợ	10.129.866.542	157.965.477.648
Thu nhập khác	1.476.402.821	59.451.837
Tổng	12.086.891.782	158.444.867.165
Chi phí khác		
Các khoản chậm nộp tiền thuê đất (tại Công ty Cổ phần Viptour Togi)	10.637.140.772	11.030.681.352
Chi phí thanh lý tài sản, giá trị còn lại của tài sản thanh lý	125.151.226	34.820.388
Các khoản truy thu, phạt thuế, chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	1.041.175.620	3.252.728.391
Phạt vi phạm hợp đồng	-	425.645.162
Chi phí khác	334.208.710	396.470.572
Tổng	12.137.676.328	15.140.345.865
Lợi nhuận khác	(50.784.546)	143.304.521.300

6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	34.359.525.072	32.363.265.663
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.359.525.072	32.363.265.663

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập phải trả	-	(430.136.455)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	57.576.573	165.604.799
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	266.349.665	85.273.369
Tổng	323.926.238	(179.258.287)

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97.468.149.609	176.735.589.569
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	22.998.220.026	(1.052.856.487)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(1.063.341.823)
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con</i>	-	(1.063.341.823)
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	74.469.929.583	176.725.104.233
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	372	884

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được phân bổ để chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành và thưởng ban quản lý điều hành. Quyết định cuối cùng thuộc về Đại hội đồng cổ đông của Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể thay đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty thực hiện trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 do Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Bánh Givral thực hiện phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi, cụ thể thay đổi như sau:

	Năm 2024 (Đã trình bày)	Năm 2024 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	176.735.589.569	176.735.589.569	-
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>(1.052.856.487)</i>	<i>(1.052.856.487)</i>	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	<i>(1.063.341.823)</i>	<i>(1.063.341.823)</i>
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại Công ty con</i>	-	<i>(1.063.341.823)</i>	<i>(1.063.341.823)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	177.788.446.056	176.725.104.233	(1.063.341.823)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	889	884	(5)

6.12 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	406.667.617.135	357.624.568.892
Chi phí nhân công	290.879.018.424	254.605.820.763
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.076.891.164	40.026.756.683
Chi phí dự phòng	2.333.769.701	8.256.884.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.366.704.031	116.261.525.447
Chi phí khác bằng tiền	96.243.431.042	91.777.032.190
Lợi thế thương mại phân bổ	8.826.773.299	7.682.813.036
Tổng	961.394.204.796	876.235.401.464

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Công ty có các bên liên quan như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Tài nguyên Thiên nhiên Đại dương	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sở giao dịch hàng hóa INFO	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản TKD Việt Nam	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc	Lương, thù lao và thưởng	2.224.643.700	3.108.578.022

Chi tiết như sau:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Thù lao và thưởng thành viên Hội đồng Quản trị			
Bà Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch	247.500.000	249.000.000
Ông Huỳnh Minh Việt	Thành viên	126.500.000	128.000.000
Ông Nguyễn Dũng Minh	Thành viên	126.500.000	128.000.000
Ông Nguyễn Chính Phương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)	-	46.347.800
Ông Đinh Hoài Nam	Thành viên	126.500.000	128.000.000
Bà Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/5/2024)	127.500.000	82.152.200
Thù lao và thưởng thành viên Ban Kiểm soát		262.500.000	267.000.000
Bà Dương Thị Mai Hương	Trưởng ban	127.500.000	129.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/6/2025)	34.500.000	69.000.000
Bà Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên	67.500.000	69.000.000
Bà Trịnh Thị Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/6/2025)	33.000.000	-
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		1.207.643.700	2.080.078.022
Ông Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 15/01/2025)	1.207.643.700	1.319.432.000
Ông Hà Trung Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)	-	760.646.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng			13.934.029	7.926.295
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Bán thành phẩm	13.934.029	7.926.295
Mua hàng			1.527.874.442	2.169.866.459
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Thuê mặt bằng	1.527.874.442	2.169.866.459
Doanh thu hoạt động tài chính			1.763.186.376	2.206.658.039
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi cho vay	1.763.186.376	2.206.658.039
Chi phí tài chính			260.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi vay	260.000.000	-
Đi vay			6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Đi Vay	6.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng			2.901.750	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Bán hàng	2.901.750	-
Phải thu khác			30.059.053.888	28.295.867.512
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi hỗ trợ vốn	30.059.053.888	28.295.867.512
Phải thu về cho vay			34.277.733.073	34.727.733.073
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Cho vay ngắn hạn	34.277.733.073	4.500.000.000
		Cho vay dài hạn	-	30.227.733.073
Phải trả người bán			852.454.004	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua hàng	852.454.004	-
Chi phí phải trả			117.828.434	117.828.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua hàng	117.828.434	117.828.434
Phải trả khác			1.063.535.855	803.535.855
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Mua dịch vụ	803.535.855	803.535.855
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	260.000.000	-
Vay			6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	Vay	6.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần	969.663.786.051	160.710.739.981	-	1.130.374.526.032
Giá vốn	475.599.070.131	105.403.071.239	-	581.002.141.370
Lợi nhuận gộp	494.064.715.920	55.307.668.742	-	549.372.384.662
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	494.064.715.920	55.307.668.742	-	549.372.384.662
Doanh thu hoạt động tài chính				13.657.016.673
Chi phí tài chính				(108.078.759.432)
Chi phí bán hàng				(208.851.758.275)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(113.896.498.163)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD				(50.784.546)
Thuế TNDN hiện hành				(34.359.525.072)
Thuế TNDN hoãn lại				(323.926.238)
Lợi nhuận trong năm				97.468.149.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
Doanh thu	861.576.817.319	122.160.522.642	-	983.737.339.961
Giá vốn	419.624.598.966	94.301.329.979	-	513.925.928.945
Lợi nhuận gộp	441.952.218.353	27.859.192.663	-	469.811.411.016
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	441.952.218.353	27.859.192.663	-	469.811.411.016
Doanh thu hoạt động tài chính				24.828.175.340
Chi phí tài chính				(117.971.026.571)
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết				-
Chi phí bán hàng				(180.844.467.757)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(130.209.016.383)
Lợi nhuận khác				143.304.521.300
Thuế TNDN hiện hành				(32.363.265.663)
Thuế TNDN hoãn lại				179.258.287
Lợi nhuận trong năm				176.735.589.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	631.157.229.467	610.863.321.630	271.895.094.420	1.513.915.645.517
Tài sản không phân bổ				2.272.309.318.393
Tổng tài sản				3.786.224.963.910
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	141.486.862.725	49.433.975.903	207.974.172.389	398.895.011.017
Nợ phải trả không phân bổ				1.334.630.922.255
Tổng nợ phải trả				1.733.525.933.272

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận ngày 01 tháng 01 năm 2025 như sau: (Trình bày lại)

	Bán hàng hóa, thành phẩm	Kinh doanh dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động khác	Bất động sản	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	476.837.914.879	641.778.820.787	386.479.125.543	1.505.095.861.209
Tài sản không phân bổ				2.348.160.988.208
Tổng tài sản				3.853.256.849.417
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả của các bộ phận	72.606.871.267	81.462.565.226	315.169.575.292	469.239.011.785
Nợ phải trả không phân bổ				1.469.532.932.206
Tổng nợ phải trả				1.938.771.943.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3 Thông tin khác

Tại thuyết minh số 5.8 và thuyết minh số 5.21, trong đó mô tả tại ngày 01/01/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lũy kế của dự án là 218.295.997.573 đồng, trong đó Công ty đã nhận vốn góp hợp tác từ Công ty TNHH Pegasus Thăng Long là 116.042.770.800 đồng, Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất với số tiền 102.253.226.773 đồng (bảng khoản tổn thất sau khi được bù trừ từ nguồn tiền nhận hợp tác kinh doanh từ Pegasus Thăng Long). Toàn bộ chi phí phát sinh (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dở dang) đã được thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Đối với tài sản bảo đảm này, Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình đã ban hành Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và Quyết định số 63/QĐ-CCTHADS ngày 05/11/2024 về việc chấm dứt tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Ngày 25/03/2025, Công ty và Pegasus Thăng Long đã ký biên bản xác nhận công nợ, theo đó Công ty không còn nghĩa vụ phải trả nào với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long liên quan đến dự án. Do đó, trong năm Công ty đã điều chỉnh số liệu kế toán liên quan. Hai bên sẽ tiếp tục phối hợp để xử lý các vấn đề còn tồn tại của dự án trong thời gian tới còn lại liên quan tới dự án.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thanh Huyền

Phạm Tiến Thành

Nguyễn Đức Minh