

Số/No: 05/2026/CV-OCH  
V/v: Giải trình thông tin BCTC năm 2025  
sau kiểm toán /Explanation of audited  
financial statements for 2025

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2026  
Hanoi, March 31 2026

Kính gửi/To: – SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI/HANOI STOCK EXCHANGE  
- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC/STATE SECURITIES COMMISSION

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán/Based on Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 guiding the information disclosure on the stock market;

- Căn cứ Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2025 của Công ty CP One Capital Hospitality được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam/Based on the Separate and Consolidated Financial Statements for 2025 of One Capital Hospitality Joint Stock Company audited by CPA Vietnam Auditing Company Limited;

Công ty CP One Capital Hospitality giải trình các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán như sau/One Capital Hospitality Joint Stock Company has explained issues related to business activities on the audited Separate Financial Statements and audited Consolidated Financial Statements for 2025 as follows:

I. Giải trình biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh đã kiểm toán năm 2025 thay đổi từ 10% so với năm 2024/Explanation of Profit after corporate income tax fluctuations in audited income statement for 2025 changed by 10% or more compared to last year:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất/Consolidated Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán là 97,5 tỷ đồng, giảm 79,3 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 45% so với năm 2024 do những nguyên nhân sau /Profit after corporate income tax in audited Consolidated Income Statement for 2025 was VND 97.5 billion, a decrease of VND 79.3 billion, equivalent to a decrease of 45% compared to 2024 due to the following reasons:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất năm 2025 đạt 1.130,4 tỷ đồng, tăng hơn 146,6 tỷ đồng so với năm 2024 tương đương mức tăng 15%, chủ yếu đến từ sự tăng trưởng ổn định của lĩnh vực thực phẩm và sự khởi sắc của lĩnh vực khách sạn /Net revenues from sales and services rendered in 2025 reached VND 1,130.4 billion, an



*increase of more than VND 146.6 billion equivalent to an increase of 15% compared to last year, mainly due to the stable growth of food service activities and the prosperity of the hotel business.*

- *Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 581 tỷ đồng tăng 67,1 tỷ đồng tương đương mức tăng 13% so với năm 2024/ Cost of goods sold in 2025 reached VND 581 billion, increasing by VND 67.1 billion, compared to 2024, equivalent to an increase of 13%.*
- *Doanh thu hoạt động tài chính hợp nhất năm 2025 đạt 13,7 tỷ đồng, giảm 11,2 tỷ đồng so với năm 2024 chủ yếu do lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay giảm/ Consolidated financial income in 2025 reached VND 13.7 billion, down VND 11.2 billion compared to last year mainly due to a decrease in interest on bank deposits and lending interest.*
- *Chi phí tài chính hợp nhất năm 2025 đạt 108,1 tỷ đồng, giảm 9,9 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm chi phí lãi vay/ Consolidated financial expenses in 2025 reached VND 108.1 billion, decreased VND 9.9 billion compared to the previous year, mainly due to decreased interest expenses.*
- *Chi phí bán hàng hợp nhất năm 2025 đạt 208,9 tỷ đồng, tăng 28 tỷ đồng so với năm trước do Công ty đẩy mạnh chi phí marketing, mở rộng và đa dạng hóa các kênh bán hàng nhằm thúc đẩy doanh số/ Consolidated selling expenses in 2025 reached VND 208.9 billion, an increase of VND 28 billion compared to the previous year, mainly due to higher marketing expenses and the expansion and diversification of sales channels to support revenue growth.*
- *Chi phí quản lý doanh nghiệp hợp nhất năm 2025 đạt 113,9 tỷ đồng, giảm 16,3 tỷ đồng, tương đương mức giảm 13% so với năm 2024 do Công ty đã thực hiện tối ưu hóa bộ máy và kiểm soát chặt chẽ các khoản chi phí vận hành thường xuyên/ General administrative expenses in 2025 amounted to nearly VND 113.9 billion, a decrease of 16,3 billion, equivalent to a decrease of 13% compared to last year. This was due to the Company's implementation of measures to optimize the organizational structure and strictly control regular operating expenses.*
- *Thu nhập khác hợp nhất năm 2025 đạt 12,1 tỷ đồng, giảm 146,4 tỷ đồng so với năm 2024 do trong năm 2024 Công ty xử lý khoản nợ phải trả/ Consolidated other income in 2025 reached VND 12.1 billion, a decrease of VND 146.4 billion compared to last year due to the Company settling its liabilities in 2024.*
- *Chi phí khác hợp nhất năm 2025 đạt 12,1 tỷ đồng, giảm 3 tỷ đồng tương đương mức giảm 20% so với năm 2024 do năm trước Công ty con hạch toán tiền phạt, tiền chậm nộp theo biên bản quyết toán thuế/ Consolidated other expenses in 2025 amounted to VND 12.1 billion, decreasing by VND 3 billion, equivalent to a 20% decline compared to 2024, mainly due to penalties and late payment charges recognized by a subsidiary in the prior year in accordance with the tax finalization minutes.*



## 2. Báo cáo tài chính riêng/*Separate Financial Statements*:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD riêng năm 2025 đã kiểm toán đạt 29,7 tỷ đồng, giảm 121,2 tỷ đồng so với năm 2024 do những nguyên nhân sau/*Profit after corporate income tax in audited Separate Income Statement for 2025 reached VND 29.7 billion, down VND 121.2 billion compared to 2024 due to the following reasons*:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 290,8 tỷ đồng tăng 39,1 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 16% so với năm 2024 trong đó giá vốn hàng bán đạt 267,1 tỷ đồng, tăng 35,8 tỷ đồng tương đương 15% so với năm 2024, chủ yếu công ty tăng cường hoạt động cung cấp nguyên vật liệu, bao bì cho các đơn vị sản xuất, kiểm soát chặt chẽ giá mua đầu vào mà vẫn đảm bảo chất lượng tốt/*Net revenues from sales and services rendered reached VND 290.8 billion, an increase of VND 39.1 billion, equivalent to an increase of 16% compared to 2024, of which the cost of goods sold reached VND 267.1 billion, an increase of VND 35.8 billion, equivalent to 15% compared to 2024, mainly because the company increased the supply of raw materials and packaging for production units, strictly controlled input purchase prices while still ensuring good quality.*
- Doanh thu hoạt động tài chính đạt 39,2 tỷ đồng, giảm 12,4 tỷ đồng chủ yếu do năm trước Công ty ghi nhận cổ tức được chia từ các công ty con/*Financial income reached VND 39.2 billion, down VND 12.4 billion mainly because the company recorded dividends from subsidiaries last year.*
- Chi phí tài chính đạt 12,6 tỷ đồng, tăng 19 tỷ đồng do Công ty trích lập dự phòng tổn thất đầu tư/*Financial expenses reached VND 12.6 billion, up VND 19 billion due mainly due to the recognition of an investment impairment provision.*
- Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 20,7 tỷ đồng, giảm 6,8 tỷ đồng tương đương mức giảm 25% so với năm 2024 do Công ty phân bổ hết chi phí tư vấn tái cấu trúc từ tháng 8/2024/*General administrative expenses reached VND 20.7 billion, down VND 6.8 billion, equivalent to a decrease of 25% compared to 2024 because the company allocated all restructuring consulting costs from August 2024.*
- Thu nhập khác đạt gần 299 triệu đồng, trong đó năm 2024 thu nhập khác đạt 100 tỷ đồng chủ yếu do trong năm 2024 Công ty xử lý khoản nợ phải trả/*Other income reached nearly 299 million, in addition, in 2024 other income reached VND 100 billion mainly because in 2024 the Company handled payable debts.*

II. Biến động Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 trước và sau kiểm toán/*Changes in Profit after corporate income tax in Income Statement before and after audited*:

### 1. Báo cáo tài chính hợp nhất/*Consolidated Financial Statements*:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán là 97,5 tỷ đồng, giảm 2,9 tỷ đồng tương đương 2,9% so với chỉ tiêu này trên Báo cáo KQKD hợp nhất Quý 4/2025 do Công ty lập/*Profit after corporate income tax in audited Consolidated Income Statement for 2025 was VND 97.5 billion, a decrease of VND 2.9 billion, equivalent to 2.9%*

compared to this indicator on the Consolidated Income Statement of Quarter 4, 2025 prepared by the Company.

(chi tiết các chỉ tiêu thay đổi theo phụ lục đính kèm/Details of the changed indicators are in the attached appendix)

## 2. Báo cáo tài chính riêng/Separate Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo KQKD của BCTC riêng năm 2025 đã kiểm toán là 29,7 tỷ đồng, giảm 22,4 triệu đồng so với Báo cáo KQKD riêng Quý 4/2025 do Công ty lập/Profit after corporate income tax in audited Separate Income Statement for was VND 29.7 billion, a decrease of VND 22.4 million compared to the Separate Income Statement of Quarter 4, 2025 prepared by the Company.

## III. Giải trình ý kiến thể hiện trong Báo cáo tài chính như sau/The explanation of the opinions expressed in the audited Financial Statements is as follows:

Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025/The auditing organization has given an unqualified opinion on the Separate Financial Statements and Consolidated Financial Statements for 2025.

Trên đây là những nội dung giải trình về KQKD trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần One Capital Hospitality/The above provides the explanations on the business results on the Separate and Consolidated Financial Statements audited of One Capital Hospitality Joint Stock Company for the fiscal year ending December 31, 2025.

Rất mong nhận được sự quan tâm giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan/We are looking forward to receiving your attention, help and cooperation.

Trân trọng cảm ơn/Sincerely thank you!

### Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- Lưu/Archive: HC/Office.

TỔNG GIÁM ĐỐC/  
GENERAL DIRECTOR



Nguyễn Đức Minh/  
Nguyen Duc Minh

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025**

<b>Mã chỉ tiêu</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Tại BCTC tự lập</b>	<b>Tại BCTC kiểm toán</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>BCTC riêng</b>				
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.744.101.897	29.721.678.185	Chi tiết thay đổi theo PLO1
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.744.101.897	29.721.678.185	
<b>BCTC Hợp nhất</b>				
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.636.028.597	132.151.600.919	Chi tiết thay đổi theo PLO2
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.337.552.357	97.468.149.609	



**Phụ lục 01: Các chỉ tiêu KQKD thay đổi trên BCTC riêng**

Mã chỉ tiêu	Nội dung	Tại BCTC tự lập	Tại BCTC soát xét	% Thay đổi	Lý do điều chỉnh
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	290.852.178.198	290.852.178.198	0,00%	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	290.849.364.419	290.849.364.419	0,00%	
11	Giá vốn hàng bán	267.099.534.221	267.099.534.221	0,00%	
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.749.830.198	23.749.830.198	0,00%	
22	Chi phí tài chính	12.602.812.839	12.625.236.551	0,18%	Điều chỉnh trích lập dự phòng đầu tư tài chính
25	Chi phí bán hàng	31.206.604	31.206.604	0,00%	
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.658.558.961	20.658.558.961	0,00%	
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	29.618.259.767	29.595.836.055	-0,08%	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh thay đổi tương ứng với sự thay đổi của chỉ tiêu trên
31	Thu nhập khác	298.867.444	298.867.444	0,00%	
32	Chi phí khác	173.025.314	173.025.314	0,00%	
40	Lợi nhuận khác	125.842.130	125.842.130	0,00%	
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29.744.101.897	29.721.678.185	-0,08%	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của chỉ tiêu trên
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	0,00%	
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	0,00%	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.744.101.897	29.721.678.185	-0,08%	


  
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI TÂN BÌNH

**Phụ lục 02: Các chỉ tiêu KQKD thay đổi trên BCTC hợp nhất**

Mã chỉ tiêu	Nội dung	Tại BCTC tự lập	Tại BCTC soát xét	% Thay đổi	Lý do điều chỉnh
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.188.256.903.211	1.186.121.599.727	-0,18%	Bù trừ giao dịch nội bộ
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.129.933.456.915	1.130.374.526.032	0,04%	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
11	Giá vốn hàng bán	581.767.657.390	581.002.141.370	-0,13%	Phân loại giá vốn hàng bán sang chi phí quản lý doanh nghiệp, bù trừ giao dịch nội bộ
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	548.165.799.525	549.372.384.662	0,22%	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
21	Doanh thu hoạt động tài chính	13.657.016.671	13.657.016.673	0,00%	
22	Chi phí tài chính	108.078.759.430	108.078.759.432	0,00%	
24	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-		
25	Chi phí bán hàng	208.904.503.469	208.851.758.275	-0,025%	Bù trừ giao dịch nội bộ
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	109.154.467.504	113.896.498.163	4,34%	Trích trước chi phí thưởng cho người lao động, bù trừ giao dịch nội bộ
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	135.685.085.793	132.202.385.465	-2,57%	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
31	Thu nhập khác	12.086.891.782	12.086.891.782	0,00%	
32	Chi phí khác	12.135.948.978	12.137.676.328	0,01%	
40	Lợi nhuận khác	(49.057.196)	(50.784.546)	3,52%	Lợi nhuận khác thay đổi tương ứng sự thay đổi của chỉ tiêu 32
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	135.636.028.597	132.151.600.919	-2,57%	Lợi nhuận kế toán trước thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.974.550.002	34.359.525.072	-1,76%	Điều chỉnh do thay đổi Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty con
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	323.926.238	323.926.238	0,00%	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.337.552.357	97.468.149.609	-2,86%	Lợi nhuận kế toán sau thuế thay đổi tương ứng với sự thay đổi của các chỉ tiêu trên
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	77.075.313.680	74.469.929.583	-3,38%	
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	23.262.238.677	22.998.220.026	-1,13%	