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

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Bắc Từ Liêm, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800338870
Date: 2026.02.02 16:16:53 +07'00'

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026/
Ha Noi, 30th January 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, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý IV năm 2025 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, One Capital Hospitality Joint Stock Company (Stock Code: OCH) discloses the financial statements for Quarter IV, 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. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội/ 23rd floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Nghia Do Ward, 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 Quý IV năm 2025/Financial Statements

☐ 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);

[X] 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/ Explanation document in case of Yes:

[ ] 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:

[X] Có/Yes [ ] Không/No

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

[X] 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:

[x] Có/Yes [ ] Không/No

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

[x] Có/Yes [ ] Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30 /01/2026 tại đường dẫn: *http://och.vn/cong-bo-thong-tin/./* This information was published on the company's website on: 30th January 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

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/

Legal representative/ Information Disclosure Officer

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

M.S.D.N: 0860338870 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY ★ Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Minh

Tài liệu đính kèm/ Attached file:

- BCTC riêng, hợp nhất quý IV năm 2025/ Separate and consolidated financial statements Quarter IV, 2025;
- Văn bản giải trình thông tin BCTC Quý IV, 2025/ Explanation of financial statements Quarter IV, 2025.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

QUÝ IV NĂM 2025

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	07 - 34

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**576.266.696.952**	**628.613.173.938**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**91.805.095.404**	**169.749.007.919**
111	1. Tiền		67.905.095.404	66.949.007.919
112	2. Các khoản tương đương tiền		23.900.000.000	102.800.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**27.637.204.624**	**26.034.992.071**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	172.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(79.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.637.204.624	26.034.898.871
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**286.825.810.480**	**185.581.624.762**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	24.295.536.444	21.691.223.141
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	51.580.287.494	66.637.766.798
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	40.633.693.072	10.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	351.672.241.625	264.547.268.098
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(183.331.177.345)	(179.687.028.788)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		1.975.229.190	1.992.395.513
140	**IV. Hàng tồn kho**	09	**151.637.426.133**	**228.885.001.731**
141	1. Hàng tồn kho		152.096.547.809	331.138.228.504
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(459.121.676)	(102.253.226.773)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**18.361.160.311**	**18.362.547.455**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	5.732.401.634	4.647.983.605
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.326.149.444	5.415.954.617
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.302.609.233	8.298.609.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.210.480.458.375**	**3.224.643.675.479**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**110.585.131.230**	**202.884.004.359**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	-	30.227.733.073
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	110.585.131.230	172.656.271.286
220	**II. Tài sản cố định**		**516.212.695.764**	**482.842.470.131**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	412.341.723.575	427.179.420.965
222	*- Nguyên giá*		*845.973.241.010*	*829.407.529.197*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(433.631.517.435)*	*(402.228.108.232)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	103.870.972.189	55.663.049.166
228	*- Nguyên giá*		*127.076.488.188*	*75.202.950.065*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(23.205.515.999)*	*(19.539.900.899)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**		**19.973.518.869**	**21.178.712.553**
231	- Nguyên giá		36.155.810.460	36.155.810.460
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(16.182.291.591)	(14.977.097.907)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**182.206.743.707**	**181.946.261.390**
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	182.206.743.707	181.946.261.390
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**2.085.000.000.000**	**2.085.000.000.000**
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	04	2.101.423.700.000	2.101.423.700.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**296.502.368.805**	**250.792.227.046**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	214.642.429.205	218.416.769.457
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	184.366.546	241.943.120
269	3. Lợi thế thương mại	14	81.675.573.054	32.133.514.469
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.786.747.155.327**	**3.853.256.849.417**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.731.178.721.630**	**1.938.771.943.991**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**552.095.315.200**	**589.967.426.483**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	28.259.575.191	25.589.927.836
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	7.919.082.652	6.347.429.299
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	235.465.518.595	229.110.392.979
314	4. Phải trả người lao động		14.358.318.090	11.303.329.565
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	13.149.355.082	13.117.056.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	19.171.528	8.063.976
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	76.561.196.860	135.421.065.960
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	166.000.000.000	155.296.663.881
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	-	3.386.672.199
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.363.097.202	10.386.824.327
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.179.083.406.430**	**1.348.804.517.508**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	1.817.664.458	2.625.664.458
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	27.493.510.199	36.672.970.938
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	1.110.000.000.000	1.270.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	39.772.231.773	39.505.882.112
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.055.568.433.697**	**1.914.484.905.426**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**23**	**2.055.568.433.697**	**1.914.484.905.426**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		4.984.000.000	4.984.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.780.152.648	14.419.362.244
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.329.814.592	6.329.814.592
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(432.919.316.293)	(484.413.899.284)
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(485.478.812.732)*	*(628.319.372.540)*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*52.559.496.439*	*143.905.473.256*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		462.393.782.750	373.165.627.874
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.786.747.155.327**	**3.853.256.849.417**

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thanh Huyền	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	25	**166.037.569.727**	**141.945.935.212**	**1.188.256.903.211**	**1.018.575.978.807**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	5.517.461.167	4.243.702.296	58.323.446.296	34.838.638.846
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**160.520.108.560**	**137.702.232.916**	**1.129.933.456.915**	**983.737.339.961**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	27	**107.817.194.429**	**95.314.944.509**	**581.767.657.390**	**513.925.928.945**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**52.702.914.131**	**42.387.288.407**	**548.165.799.525**	**469.811.411.016**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	5.010.920.928	5.758.408.244	13.657.016.671	24.828.175.340
22	7. Chi phí tài chính	29	25.996.268.708	27.964.576.641	108.078.759.430	117.971.026.571
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*25.993.042.332*	*27.970.218.562*	*108.068.012.232*	*107.769.515.970*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	2.254.259.103	-	-
25	9. Chi phí bán hàng		29.104.005.060	27.132.836.182	208.904.503.469	180.844.467.757
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		25.431.908.891	40.501.979.072	109.154.467.504	130.209.016.383
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(22.818.347.600)**	**(45.199.436.141)**	**135.685.085.793**	**65.615.075.645**
31	12. Thu nhập khác		11.978.137.023	100.158.317.790	12.086.891.782	158.444.867.165
32	13. Chi phí khác		3.339.955.596	6.007.253.603	12.135.948.978	15.140.345.865
40	**14. Lợi nhuận khác**		**8.638.181.427**	**94.151.064.187**	**(49.057.196)**	**143.304.521.300**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(14.180.166.173)**	**48.951.628.046**	**135.636.028.597**	**208.919.596.945**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		798.511.021	7.959.404.709	34.974.550.002	32.363.265.663
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(22.686.929)	(108.380.258)	323.926.238	(179.258.287)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(14.955.990.265)**	**41.100.603.595**	**100.337.552.357**	**176.735.589.569**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(6.748.695.141)**	**63.609.564.002**	**77.075.313.680**	**177.788.446.056**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**(8.207.295.124)**	**(22.508.960.407)**	**23.262.238.677**	**(1.052.856.487)**

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thanh Huyền	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*135.636.028.597*	*208.919.596.945*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*142.085.653.334*	*145.680.512.010*
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		46.905.831.878	47.709.569.719
03	- Các khoản dự phòng		257.396.999	5.020.252.671
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(21.512.217)	(8.586.053)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(13.124.075.558)	(14.810.240.297)
06	- Chi phí lãi vay		108.068.012.232	107.769.515.970
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*277.721.681.931*	*354.600.108.955*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.151.545.357)	202.030.429.492
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		77.247.575.598	(2.892.889.071)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(126.733.840.670)	(145.395.230.571)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(55.678.909.681)	11.676.379.023
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		172.559	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(108.527.902.645)	(108.743.378.982)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.690.405.175)	(46.271.537.511)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.088.640.572)	(1.027.988.066)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*18.098.185.988*	*263.975.893.269*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(68.353.615.122)	(10.117.789.351)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		442.014.790	208.767.675
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.314.905.753)	(21.771.886.841)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		16.389.280.002	40.170.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	(200.138.972.800)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	905.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.710.846.724	24.107.812.735
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*(58.126.379.359)*	*(166.637.068.582)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		111.359.432.520	2.007.386
33	2. Tiền thu từ đi vay		126.573.158.851	375.730.636.096
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(275.869.822.732)	(471.822.000.994)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(37.937.231.361)*	*(96.089.357.512)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(77.965.424.732)	1.249.467.175
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		169.749.007.919	168.490.954.691
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		21.512.217	8.586.053
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	91.805.095.404	169.749.007.919

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thanh Huyền	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006, đăng ký chứng nhận doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 số 0800338870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 05 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh: Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư - Thực phẩm - Khách sạn - Bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- 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);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý quyền sử dụng đất của chủ sở hữu hoặc đi cho thuê;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Buôn bán thực phẩm....

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ (%)		Hoạt động kinh doanh chính
		31/12/2025	01/01/2025	31/12/2025	01/01/2025	
Công ty CP Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty CP Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Kinh doanh khách sạn
Công ty CP Viptour Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	86,13%	86,13%	Kinh doanh khách sạn
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	Hà Nội	99,63%	99,51%	100%	100%	Quỹ đầu tư chứng khoán
Công ty CP One Capital Consumer	Hà Nội	62,53%	-	62,57%	-	Sản xuất thực phẩm, các loại bánh từ bột; Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản
Công ty CP Bánh Givral (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Hồ Chí Minh	62,53%	50,77%	99,99%	50,77%	Sản xuất kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Bắc Ninh	62,53%	50,77%	100%	100%	Cho thuê nhà xưởng
Công ty CP Kem Tràng Tiền (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Hà Nội	62,51%	99,81%	99,98%	99,98%	Sản xuất kinh doanh các loại kem, chè
Công ty CP Kem Tín Phát (Công ty con của Công ty CP Kem Tràng Tiền)	Hà Nội	62,43%	99,68%	99,87%	99,87%	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
Công ty CP Thực phẩm Fuji (Công ty con của Công ty CP Kem Tràng Tiền)	Hà Nội	31,88%	-	51%	-	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Sơn La	62,53%	100%	100%	100%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý này của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

2.10. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Các tài sản khác	04 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án	30 - 40 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 10 năm

2.11. Chi phí trả trước

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

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

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

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

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

2.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.
Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản, quyền kinh doanh bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

2.20. Giá vốn hàng bán

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

2.21. Chi phí tài chính

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

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

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

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

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

2.23. Các bên liên quan

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

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

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

3. 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 không kỳ hạn	61.304.324.400	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
	91.805.095.404	**169.749.007.919**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	27.637.204.624	27.637.204.624	26.034.898.871	26.034.898.871
- Tiền gửi có kỳ hạn	17.637.204.624	17.637.204.624	16.034.898.871	16.034.898.871
- Các khoản đầu tư khác	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
	27.637.204.624	**27.637.204.624**	**26.034.898.871**	**26.034.898.871**

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu				
+ Công ty CP Thủy Sản Hùng Vương	-	-	172.559	(79.359)
	-	**-**	**172.559**	**(79.359)**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	4.423.700.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
- Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	2.085.000.000.000	2.085.000.000.000
	2.101.423.700.000	**2.101.423.700.000**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Thương mại MIKA	6.647.496.885	6.647.496.885
- Cửa Hàng 24 Nguyễn Văn Nghi	1.581.677.593	3.140.633.016
- Các khoản phải thu khách hàng khác	16.066.361.966	11.903.093.240
	24.295.536.444	**21.691.223.141**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (nay là Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư) (1)	-	18.267.900.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty Cổ phần Viptour-Togi (2)	43.284.161.557	43.284.161.557
- Các khoản trả trước người bán ngắn hạn khác	8.296.125.937	5.085.705.241
	51.580.287.494	**66.637.766.798**

(1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con) tại tài khoản đồng sở hữu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (tên gọi cũ là Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư, tên viết tắt Viptour) mở tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) đã được giải tỏa tiền gốc 18.267.900.000 đồng và lãi tiền gửi cho Công ty. Đồng thời theo Bản án phúc thẩm số 10/2025/KDTM-PT ngày 10/4/2025 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Viptour còn phải hoàn trả cho Công ty 20.300.000.000 đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại 15.259.760.274 đồng.

(2) Khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà được ghi nhận với giá trị 43.284.161.557 đồng theo hợp đồng nguyên tắc ngày 22/10/2010 về thi công dự án StarCity Westlake Hà Nội.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.786.659.999	5.900.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1)	34.277.733.073	4.500.000.000
- Đối tượng khác	569.300.000	-
	40.633.693.072	**10.400.000.000**
b) Dài hạn		
- Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1)	-	30.227.733.073
	-	**30.227.733.073**

(1) Khoản Công ty Cổ phần Viptour – Togi cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương vay theo Hợp đồng vay vốn số 2708/2013/HĐV/VT-OGC ngày 27/8/2013 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. Theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐQT-VTG ngày 22/02/2022 gia hạn thời hạn vay đến ngày 31/12/2026, lãi suất cho vay là 7,5%/năm kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2026.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
- Phải thu bà Nguyễn Thị Dung	53.200.000.000	53.200.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	14.663.642.060
- Ký cược, ký quỹ	432.918.800	7.841.918.800
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa	-	*7.500.000.000*
Đối tượng khác	*432.918.800*	*341.918.800*
- Lãi hỗ trợ vốn Cty CP Tập đoàn Đại Dương tại Công ty Viptour-Togi	30.059.053.888	-
- Phải thu khác	207.076.626.877	142.601.707.238
	351.672.241.625	**264.547.268.098**

b) Dài hạn

- Lãi hỗ trợ vốn Cty CP Tập đoàn Đại Dương tại Công ty Viptour-Togi	-	28.295.867.512
- Ký cược, ký quỹ	110.585.131.230	144.360.403.774
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	*105.000.000.000*	*140.400.000.000*
Đối tượng khác	*5.585.131.230*	*3.960.403.774*
	110.585.131.230	**172.656.271.286**

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- 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)
Dự án Saigon Airport Plaza (1)	-	-	218.295.997.573	(102.253.226.773)
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung	75.030.827.113	-	74.764.242.374	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	199.652.007	-	349.491.392	-
- Thành phẩm	13.896.035.185	(459.121.676)	5.419.083.016	-
- Hàng hóa (2)	5.897.535.772	-	5.911.981.054	-
	152.096.547.809	**(459.121.676)**	**331.138.228.504**	**(102.253.226.773)**

(1) 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 (bằng 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 kỳ Công ty đã điều chỉnh số liệu kế toán liên quan. Hai bên đang tiếp tục phối hợp để xử lý các vấn đề còn tồn tại của dự án.

(2) Số dư tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 05 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty giá trị 4.519.394.429 VND. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên trong thời gian tới.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	2.135.148.305	313.245.455
- Xây dựng cơ bản	179.076.211.469	178.659.544.802
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1)	*179.076.211.469*	*178.659.544.802*
- Sữa chữa tài sản cố định	995.383.933	2.973.471.133
	182.206.743.707	**181.946.261.390**

(1) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con của Công ty).
Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội; Địa điểm: Số 10 Trấn 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;

Hiện nay, Công ty Cổ phần Viptour-Togi đã thực hiện gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng thêm 24 tháng đồng thời đang thực hiện các thủ tục triển khai dự án.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền đầu tư Dự Án, Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	70.000.000.000	4.967.021.383	235.928.682	75.202.950.065
Số tăng trong năm	51.084.638.123	589.400.000	199.500.000	51.873.538.123
- Mua trong năm	51.084.638.123	131.400.000	199.500.000	51.415.538.123
- Tăng do mua Công ty con	-	458.000.000	-	458.000.000
Số dư cuối năm	**121.084.638.123**	**5.556.421.383**	**435.428.682**	**127.076.488.188**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	15.949.367.099	3.354.605.118	235.928.682	19.539.900.899
Số tăng trong năm	2.763.670.197	876.919.901	25.025.002	3.665.615.100
- Khấu hao trong năm	2.763.670.197	700.091.284	25.025.002	3.488.786.483
- Tăng do mua Công ty con	-	176.828.617	-	176.828.617
Số dư cuối năm	**18.713.037.296**	**4.231.525.019**	**260.953.684**	**23.205.515.999**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	54.050.632.901	1.612.416.265	-	55.663.049.166
Tại ngày cuối năm	**102.371.600.827**	**1.324.896.364**	**174.474.998**	**103.870.972.189**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm (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
Số tăng trong năm	9.043.996.177	10.451.748.255	1.143.423.191	56.310.000	658.428.182	21.353.905.805
- Mua trong năm	*7.425.267.981*	*6.416.243.232*	*905.219.091*	*56.310.000*	*658.428.182*	*15.461.468.486*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*1.216.126.196*	-	-	-	-	*1.216.126.196*
- Tăng do mua Công ty con	*402.602.000*	*4.035.505.023*	*238.204.100*	-	-	*4.676.311.123*
Số giảm trong năm	(137.862.752)	(2.672.543.877)	(1.912.287.363)	(33.990.000)	(31.510.000)	(4.788.193.992)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(2.072.849.937)*	*(1.069.528.546)*	-	-	*(3.142.378.483)*
- Giảm khác	*(137.862.752)*	*(599.693.940)*	*(842.758.817)*	*(33.990.000)*	*(31.510.000)*	*(1.645.815.509)*
Số dư cuối năm (31/12/2025)	**537.759.654.195**	**260.967.139.568**	**34.319.769.835**	**1.690.617.082**	**11.236.060.330**	**845.973.241.010**
Hao mòn TSCĐ						
Số dư đầu năm (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
Số tăng trong năm	16.754.678.891	15.031.892.672	3.096.906.000	200.759.636	524.730.366	35.608.967.565
- Khấu hao trong năm	*16.583.593.459*	*13.159.373.645*	*2.916.621.286*	*200.759.636*	*524.730.366*	*33.385.078.392*
- Tăng do mua Công ty con	*171.085.432*	*1.872.519.027*	*180.284.714*	-	-	*2.223.889.173*
Số giảm trong năm	(60.251.129)	(2.167.519.870)	(1.912.287.363)	(33.990.000)	(31.510.000)	(4.205.558.362)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(1.567.825.930)*	-	-	-	*(1.567.825.930)*
- Giảm khác	*(60.251.129)*	*(599.693.940)*	*(1.912.287.363)*	*(33.990.000)*	*(31.510.000)*	*(2.637.732.432)*
Số dư cuối năm (31/12/2025)	**228.941.567.030**	**166.837.756.885**	**26.593.856.579**	**1.385.986.236**	**9.872.350.705**	**433.631.517.435**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm (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 ngày cuối năm (31/12/2025)	**308.818.087.165**	**94.129.382.683**	**7.725.913.256**	**304.630.846**	**1.363.709.625**	**412.341.723.575**

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm tài sản	150.319.673	85.781.157
- Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.360.613.773	677.636.320
- Chi phí trả trước thuê nhà xưởng, văn phòng	368.685.227	356.809.959
- Chi phí sửa chữa	234.718.401	49.484.974
- Các khoản khác	3.618.064.560	3.478.271.195
	5.732.401.634	**4.647.983.605**
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.457.302.114	7.020.457.198
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	3.464.372.802	2.674.887.904
- Chi phí thuê đất tại KCN VSIP Bắc Ninh	13.250.910.929	13.677.007.697
- Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.495.336.293	3.657.910.073
- Chi phí thuê mặt bằng tại 19 Nguyễn Trãi (1)	50.440.329.134	51.888.376.862
- Chi phí tư vấn	756.250.000	1.581.250.000
- Quyền khai thác 12 căn biệt thự tại Hội An (2)	129.999.482.721	134.560.868.085
- Các khoản khác	6.778.445.212	3.356.011.638
	214.642.429.205	**218.416.769.457**

(1) Chi phí thuê mặt bằng từ tầng 2 đến tầng 4 Tòa nhà VNT Tower tại số 19 Nguyễn Trãi, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 2512/HĐTVP/OGC-GIVRAL ngày 25 tháng 12 năm 2019 ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương và Công ty Cổ phần Bánh Givral (Công ty con) với tổng diện tích thuê là 3.000m2, thời hạn thuê đến hết thời hạn hoạt động của dự án "Công trình nhà ở hỗn hợp, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư" theo giấy chứng nhận đầu tư do Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp.

(2) Là chi phí mà Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang mua lại quyền khai thác 12 căn Villa tại khu nghỉ dưỡng Sunrise Hội An, thời gian phân bổ đến hết ngày 22/06/2054.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty CP Kem Tín Phát	302.382.308	340.180.097
- Công ty CP Viptour Togi	188.307.370	230.153.453
- Công ty CP Thực phẩm Fuji	54.477.576.443	-
- Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	26.707.306.932	31.563.180.919
	81.675.573.054	**32.133.514.469**

15. CÁC KHOẢN VAY

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**166.000.000.000**	**155.296.663.881**
- Vay ngắn hạn	*6.000.000.000*	*25.296.663.881*
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa (1)	-	25.296.663.881

+ Đối tượng khác	6.000.000.000	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***160.000.000.000***	***130.000.000.000***
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	160.000.000.000	130.000.000.000
b) Dài hạn	**1.110.000.000.000**	**1.270.000.000.000**
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	1.110.000.000.000	1.270.000.000.000
	1.276.000.000.000	**1.425.296.663.881**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa của Công ty Cổ phần Tân Việt theo Hợp đồng vay theo hạn mức số 2024/TV ngày 03 tháng 07 năm 2024. Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay để thanh toán nhu cầu vốn ngắn hạn hợp lý, hợp pháp phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay, ghi trên từng giấy nhận nợ. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

(2) Khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bánh Givral với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 460/2023-HĐCVDADDT/NHCT124-GIVRAL ngày 13 tháng 12 năm 2023. Thời hạn vay 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay để thanh toán chi phí đầu tư và vay vốn lưu động.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phân loại theo số dư nhà cung cấp		
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất in Hoàng An	1.279.126.134	1.083.966.840
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lan Chinh	2.489.022.000	1.929.960.000
- Phan Đào Sơn	1.817.664.458	2.625.664.458
- Phải trả các đối tượng khác	24.491.427.057	22.576.000.996
	30.077.239.649	**28.215.592.294**
b) Phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Phải trả người bán ngắn hạn	28.259.575.191	25.589.927.836
- Phải trả người bán dài hạn	1.817.664.458	2.625.664.458
	30.077.239.649	**28.215.592.294**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trả trước tiền mua căn hộ dự án StarCity Nha Trang	582.964.702	582.964.702
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	7.336.117.950	5.764.464.597
	7.919.082.652	**6.347.429.299**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế GTGT	1.772.478.481	948.218.031
- Thuế TTĐB	168.914.303	118.865.753
- Thuế TNDN	28.517.096.417	26.655.620.373
- Thuế thu nhập cá nhân	1.140.781.880	1.066.471.267
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	94.552.601.445	100.461.578.805
- Các loại thuế khác	109.313.646.069	99.859.638.750
	235.465.518.595	**229.110.392.979**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con) đang phản ánh một khoản thuê đất phải trả và chi phí liên quan với số tiền 203,7 tỷ đồng.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1.607.506.849	2.067.397.262
- Trích trước chi phí tiền lương, thưởng, nghỉ mát	5.827.609.744	6.030.303.485
- Chi phí phải trả khác	5.714.238.489	5.019.355.714
	13.149.355.082	**13.117.056.461**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- 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
- Bảo hiểm y tế	1.469.699	6.660.342
- Bảo hiểm thất nghiệp	919.197	46.598.485
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.839.257.323	11.534.727.323
- Các khoản phải trả phải nộp khác	63.117.587.552	123.110.100.339
+ *Giá trị vốn góp của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong DA Sài Gòn AirPort theo HĐ hợp tác kinh doanh (i)*	-	*116.042.770.800*
+ *Lãi vay phải trả các cá nhân mua nợ (ii)*	-	*275.000.000*
+ *Phải trả khác*	*63.117.587.552*	*6.792.329.539*
	76.561.196.860	**135.421.065.960**

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.768.510.199	3.153.794.199
- Các khoản phải trả phải nộp khác	23.725.000.000	33.519.176.739
+ *Lãi vay phải trả các cá nhân mua nợ (ii)*	*20.000.000.000*	*29.794.176.739*
+ *Công ty Cổ phần MGM Nha Trang*	*3.725.000.000*	*3.725.000.000*
	27.493.510.199	**36.672.970.938**

(i) Chi tiết tại thuyết minh số 9.

(ii) 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.

21. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng, tài sản	19.171.528	8.063.976
	19.171.528	**8.063.976**

22. Dự phòng phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Dự phòng tiền lương	-	3.386.672.199
	-	**3.386.672.199**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước (01/01/2024)	**2.000.000.000.000**	**4.983.002.620**	**6.329.814.592**	**14.414.221.829**	**(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
Lãi/Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	177.788.446.056	(1.052.856.487)	176.735.589.569
Mua thêm cổ phần của Công ty con	-	-	-	-	(33.882.972.800)	-	(33.882.972.800)
Trích lập 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 cuối kỳ trước (31/12/2024)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.419.362.244**	**(484.413.899.284)**	**373.165.627.874**	**1.914.484.905.426**
Số dư đầu năm nay (01/01/2025)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.419.362.244**	**(484.413.899.284)**	**373.165.627.874**	**1.914.484.905.426**
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	77.075.313.680	23.262.238.677	100.337.552.357
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	360.790.404	(24.515.817.242)	24.155.026.838	-
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	55.679.716.260	55.679.716.260
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.064.913.447)	(76.506.721)	(1.141.420.168)
Ảnh hưởng do mua công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	(13.792.319.288)	(13.792.319.288)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(890)	(890)
Số dư cuối năm nay (31/12/2025)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.780.152.648**	**(432.919.316.293)**	**462.393.782.750**	**2.055.568.433.697**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	55,60%	1.111.945.520.000	55,60%
Các cổ đông khác	888.054.480.000	44,40%	888.054.480.000	44,40%
	2.000.000.000.000	**100%**	**2.000.000.000.000**	**100%**

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

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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 (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	14.780.152.648	14.419.362.244
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.329.814.592	6.329.814.592
	21.109.967.240	**20.749.176.836**

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê Văn phòng tại Tầng 8, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, TP. Hà Nội.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	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 TVshopping	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 của 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 của 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**
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2022	**86.000.000**	**86.000.000**
Cộng		**852.766.561.369**	**852.773.369.625**

Công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục để thu hồi các khoản phải thu này.

25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	1.016.822.291.816	883.710.271.919
Doanh thu bán hàng hóa	10.629.369.973	12.705.184.246
Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.888.771.049	121.747.546.530
Doanh thu khác	916.470.373	412.976.112
	1.188.256.903.211	**1.018.575.978.807**

26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	54.825.615.807	34.836.247.272
- Hàng bán bị trả lại	3.121.008.967	-
- Giảm giá hàng bán	376.821.522	2.391.574
	58.323.446.296	**34.838.638.846**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	458.242.704.786	412.488.346.422
Giá vốn của hàng hóa đã bán	8.178.314.092	7.136.252.544
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	114.714.353.308	93.991.191.090
Giá vốn hoạt động khác	632.285.204	310.138.889
	581.767.657.390	**513.925.928.945**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	13.124.075.558	24.663.511.260
Lãi chênh lệch tỷ giá	532.941.113	164.664.080
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	
	13.657.016.671	**24.828.175.340**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	108.068.012.232	107.769.515.970
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	10.626.502	21.879.370
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	10.062.038.638
Chi phí tài chính khác	-	117.592.593
	108.078.638.734	**117.971.026.571**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,0%	20,0%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	184.366.546	241.943.120
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**184.366.546**	**241.943.120**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	39.772.231.773	39.505.882.112
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**39.772.231.773**	**39.505.882.112**

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.805.095.404	-	169.749.007.919	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	486.552.909.299	(148.304.613.407)	458.894.762.525	(145.232.232.237)
Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	68.270.897.696	(6.352.959.999)	66.662.631.944	(5.900.000.000)
	646.628.902.399	**(154.657.573.406)**	**695.306.402.388**	**(151.132.232.237)**

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2025	01/01/2025
Nợ phải trả tài chính	VND	VND
Vay và nợ	1.276.000.000.000	1.425.296.663.881
Phải trả người bán, phải trả khác	134.131.946.708	84.266.858.392
Chi phí phải trả	13.149.355.082	13.117.056.461
	1.423.281.301.790	**1.522.680.578.734**

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá hối đoái do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.805.095.404	-	-	91.805.095.404
Phải thu khách hàng, phải thu khác	227.663.164.662	110.585.131.230	-	338.248.295.892
Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	61.917.937.697	-	-	61.917.937.697
	381.386.197.763	**110.585.131.230**	**-**	**491.971.328.993**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	169.749.007.919	-	-	169.749.007.919
Phải thu khách hàng, phải thu khác	141.006.259.002	172.656.271.286	-	313.662.530.288
Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	30.534.898.871	30.227.733.073	-	60.762.631.944
	341.290.165.792	**202.884.004.359**	**-**	**544.174.170.151**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	166.000.000.000	1.110.000.000.000		1.276.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	104.820.772.051	5.542.664.458	23.768.510.199	134.131.946.708
Chi phí phải trả	13.149.355.082	-	-	13.149.355.082
	283.970.127.133	**1.115.542.664.458**	**23.768.510.199**	**1.423.281.301.790**

Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	155.296.663.881	910.000.000.000	360.000.000.000	1.425.296.663.881
Phải trả người bán, phải trả khác	44.968.222.996	6.350.664.458	32.947.970.938	84.266.858.392
Chi phí phải trả	13.117.056.461	-	-	13.117.056.461
	213.381.943.338	**916.350.664.458**	**392.947.970.938**	**1.522.680.578.734**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2025 - 31/12/2025	Từ 01/01/2024 - 31/12/2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**13.934.029**	**7.926.295**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	13.934.029	7.926.295
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.527.874.442**	**2.169.866.459**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.527.874.442	2.169.866.459
Doanh thu tài chính		**1.763.186.376**	**2.206.658.039**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.763.186.376	2.206.658.039
Vay		**6.000.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	6.000.000.000	-
Chi phí tài chính		**260.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	260.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải trả cho người bán		**852.454.004**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	852.454.004	-
Vay		**6.000.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	6.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**34.277.733.073**	**4.500.000.000**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	34.277.733.073	4.500.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn		**-**	**30.227.733.073**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	-	30.227.733.073
Phải thu khác ngắn hạn		**30.059.053.888**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	30.059.053.888	-

Phải thu khác dài hạn		-	**28.295.867.512**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	-	28.295.867.512
Phải trả khác ngắn hạn		**1.063.535.855**	**803.535.855**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.063.535.855	803.535.855

Trong năm, thu nhập của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng thu nhập
		VND	VND	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị				
Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	7.500.000	247.500.000
Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	120.000.000	6.500.000	126.500.000
Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT	120.000.000	7.500.000	127.500.000
Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	120.000.000	6.500.000	126.500.000
Đinh Hoài Nam	Thành viên HĐQT	120.000.000	6.500.000	126.500.000
Tổng		**720.000.000**	**34.500.000**	**754.500.000**

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng thu nhập
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát				
Dương Thị Mai Hương	Trưởng BKS	120.000.000	7.500.000	127.500.000
Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	60.000.000	7.500.000	67.500.000
Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/6/2025)	30.000.000	4.500.000	34.500.000
Trịnh Thị Hằng	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/6/2025)	30.000.000	3.000.000	33.000.000
Tổng		**240.000.000**	**22.500.000**	**262.500.000**

	Chức vụ	Tiền lương	Thưởng	Tổng thu nhập
Tiền lương của TGĐ và người quản lý khác				
Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2025)	1.200.143.700	7.500.000	1.207.643.700
Tổng		**1.200.143.700**	**7.500.000**	**1.207.643.700**

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất được so sánh với số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán.

35. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG SỐ LIỆU TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất Quý IV năm 2025 lỗ 14,9 tỷ đồng, giảm 56 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Quý IV năm 2025 đạt 166 tỷ đồng tăng 24,1 tỷ đồng tương đương mức tăng 17% so với cùng kỳ năm 2024 do mảng kinh doanh thực phẩm, khách sạn tăng trưởng tốt. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ Quý IV năm 2025 đạt 107,8 tỷ đồng tăng 12,5 tỷ đồng so với Quý IV năm 2024 tương đương mức tăng 13%; do đó Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý IV năm 2025 đạt 52,7 tỷ đồng, tăng 10,3 tỷ đồng tương đương mức tăng 24,3% so với cùng kỳ năm trước.

2. Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ này đạt 5 tỷ đồng, giảm 0,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay giảm.
3. Chi phí tài chính trong kỳ đạt gần 26 tỷ đồng, giảm 2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí lãi vay.
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này đạt 25,4 tỷ đồng, giảm 15 tỷ đồng tương ứng mức giảm 37% so với cùng kỳ do Công ty con được giảm tiền thuê đất trong năm.
5. Thu nhập khác Quý IV năm 2025 đạt gần 12 tỷ đồng, giảm 88,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do kỳ trước Công ty xử lý khoản nợ phải trả.

Hà Nội, ngày 30 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Thanh Huyền	Phạm Tiến Thành	Nguyễn Đức Minh