

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025/

Hanoi, 30 October 2025

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN  
ONE CAPITAL HOSPITALITY  
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Bắc Từ Liêm,  
cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL  
HOSPITALITY,  
0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800338  
870  
Date: 2025.10.30 16:35:17 +07'00'

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 III 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 III, 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](mailto:info@och.vn) Website: <http://och.vn>

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

- BCTC Quý III 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);

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:

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: 30/10/2025 tại đường dẫn: <http://och.vn/cong-bo-thong-tin/> This information was published on the company's website on: 30 October 2025 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)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Đức Minh*

**Tài liệu đính kèm/**  
**Attached file:** *Đính*

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

QUÝ III 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 30 tháng 09 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>769.282.356.880</b>	<b>628.613.173.938</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	171.157.882.579	169.749.007.919
111	1. Tiền		125.957.882.579	66.949.007.919
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.200.000.000	102.800.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	37.249.897.824	26.034.992.071
121	1. Chứng khoán kinh doanh		172.559	172.559
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(79.359)	(79.359)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		37.249.804.624	26.034.898.871
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		407.328.952.661	185.581.624.762
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	287.899.118.808	21.691.223.141
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	82.395.900.918	66.637.766.798
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	10.408.959.999	10.400.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	207.909.368.970	264.547.268.098
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(183.275.175.823)	(179.687.028.788)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		1.990.779.789	1.992.395.513
140	IV. Hàng tồn kho	09	136.304.605.894	228.885.001.731
141	1. Hàng tồn kho		137.238.247.318	331.138.228.504
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(933.641.424)	(102.253.226.773)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.241.017.922	18.362.547.455
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	5.388.736.421	4.647.983.605
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.438.093.180	5.415.954.617
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.414.188.321	8.298.609.233

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025*

(tiếp theo)

Mã tài sản số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.311.254.567.860</b>	<b>3.224.643.675.479</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>205.214.928.307</b>	<b>202.884.004.359</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	30.227.733.073	30.227.733.073
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	174.987.195.234	172.656.271.286
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>520.297.301.324</b>	<b>482.842.470.131</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	415.870.791.965	427.179.420.965
222	- Nguyên giá		845.380.157.091	829.407.529.197
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(429.509.365.126)	(402.228.108.232)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	104.426.509.359	55.663.049.166
228	- Nguyên giá		126.441.488.188	75.202.950.065
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(22.014.978.829)	(19.539.900.899)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>20.274.817.290</b>	<b>21.178.712.553</b>
231	- Nguyên giá		36.155.810.460	36.155.810.460
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.880.993.170)	(14.977.097.907)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>180.046.865.320</b>	<b>181.946.261.390</b>
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	180.046.865.320	181.946.261.390
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.085.000.000.000</b>	<b>2.085.000.000.000</b>
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	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>300.420.655.619</b>	<b>250.792.227.046</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	215.853.221.615	218.416.769.457
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	198.760.689	241.943.120
269	3. Lợi thế thương mại	14	84.368.673.315	32.133.514.469
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.080.536.924.740</b>	<b>3.853.256.849.417</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	30/09/2025		01/01/2025	
		VND		VND	
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	2.065.487.258.150		1.938.771.943.991	
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	826.803.889.909		589.967.426.483	
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	139.784.925.436	25.589.927.836	
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	5.174.795.410	6.347.429.299	
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	286.844.099.398	229.110.392.979	
314	4. Phải trả người lao động		22.847.971.686	11.303.329.565	
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	42.287.118.835	13.117.056.461	
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	105.749.161	8.063.976	
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	88.097.322.615	135.421.065.960	
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	230.993.080.431	155.296.663.881	
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	-	3.386.672.199	
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.668.826.937	10.386.824.327	
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>	1.238.683.368.241		1.348.804.517.508	
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	2.235.664.458	2.625.664.458	
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	36.638.390.938	36.672.970.938	
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	1.160.000.000.000	1.270.000.000.000	
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	39.809.312.845	39.505.882.112	
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	2.015.049.666.590		1.914.484.905.426	
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	2.015.049.666.590	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		(426.042.168.985)	(484.413.899.284)	
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(485.350.360.565)	(628.319.372.540)	
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		59.308.191.580	143.905.473.256	
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		414.997.868.335	373.165.627.874	
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	4.080.536.924.740		3.853.256.849.417	

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

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**

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2025	Quý III/2024	Từ 01/01/2025 -	Từ 01/01/2024 -
			VND	VND	30/09/2025	30/09/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	699.721.764.057	599.982.541.229	1.022.219.333.484	876.630.043.595
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	36.564.447.907	23.092.810.810	52.805.985.129	30.594.936.550
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		663.157.316.150	576.889.730.419	969.413.348.355	846.035.107.045
11	4. Giá vốn hàng bán	27	267.129.245.986	232.498.058.170	473.950.462.961	418.610.984.436
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		396.028.070.164	344.391.672.249	495.462.885.394	427.424.122.609
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	3.371.136.513	6.149.255.291	8.646.095.743	19.069.767.096
22	7. Chi phí tài chính	29	28.119.365.033	36.842.365.374	82.082.490.722	90.006.449.930
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		28.116.664.428	26.749.345.845	82.074.969.900	79.799.297.408
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(259.338.937)	-	(2.254.259.103)
25	9. Chi phí bán hàng		125.641.546.612	107.737.666.378	179.800.498.409	153.711.631.575
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		32.468.911.919	37.311.960.342	83.722.558.613	89.707.037.311
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		213.169.383.113	168.389.596.509	158.503.433.393	110.814.511.786
31	12. Thu nhập khác		82.879.109	58.052.634.857	108.754.759	58.286.549.375
32	13. Chi phí khác		2.883.738.829	2.928.514.375	8.795.993.382	9.133.092.262
40	14. Lợi nhuận khác		(2.800.859.720)	55.124.120.482	(8.687.238.623)	49.153.457.113
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		210.368.523.393	223.513.716.991	149.816.194.170	159.967.968.899
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		28.643.362.147	17.733.205.634	34.176.038.981	24.403.860.954
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	(22.377.508)	42.069.144	346.613.167	(70.878.029)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		181.747.538.754	205.738.442.213	115.293.542.622	135.634.985.974
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		118.762.790.530	140.798.477.058	83.824.008.821	114.178.882.054
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62.984.748.224	64.939.965.155	31.469.533.801	21.456.103.920

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
*Quý III Năm 2025*  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 – 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 – 30/09/2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		149.816.194.770	159.967.968.899
	2. Điều chỉnh cho các khoản		109.760.916.846	106.000.716.746
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		36.024.546.973	36.971.791.323
03	- Các khoản dự phòng		201.474.836	6.027.333.762
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(56.604.425)	(55.184.098)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.483.470.438)	(16.742.521.649)
06	- Chi phí lãi vay		82.074.969.900	79.799.297.408
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		259.577.111.616	265.968.685.645
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(219.442.530.140)	(68.931.897.169)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		92.580.395.837	(370.968.363)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		89.219.566.611	32.839.380.313
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(56.546.036.878)	11.218.684.887
14	- Tiền lãi vay đã trả		(82.313.261.560)	(81.014.446.379)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.184.644.097)	(38.589.462.853)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.879.089.516
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(654.458.670)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		56.236.142.719	122.999.065.597
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(67.211.166.017)	(6.276.386.490)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		23.728.704	60.131.313
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.814.905.753)	(13.354.898.871)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.563.340.001	29.703.012.030
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.000.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.177.997.771	2.525.233.505
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(76.261.005.294)	12.657.091.487
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		55.680.716.260	1.007.386
33	2. Tiền thu từ đi vay		126.573.158.851	88.035.982.847
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(160.876.742.301)	(139.976.869.923)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		21.377.132.810	(51.939.879.690)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Quý III Năm 2025**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	1.352.270.235	83.716.277.394
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	56.604.425	55.184.098
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	<b>03 171.157.882.579</b>	<b>252.262.416.183</b>

Hà Nội, ngày ..... tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý III 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 30/09/2025 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
		30/09/2025	01/01/2025	30/09/2025	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	62,67%	-	62,72%	-	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	62,67%	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	62,67%	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	62,66%	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	62,58%	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	31,96%	-	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	62,67%	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 30 tháng 09 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 kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

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

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

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

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

## 2.8. 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 kế 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 kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

## 2.15. 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.16. 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 kỳ 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 kỳ, 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

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

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

### 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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.340.815.057	8.247.593.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	121.570.753.189	58.659.769.242
Tiền đang chuyển	46.314.333	41.645.677
Các khoản tương đương tiền	45.200.000.000	102.800.000.000
	<b>171.157.882.579</b>	<b>169.749.007.919</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	37.249.804.624	37.249.804.624	26.034.898.871	26.034.898.871
- Tiền gửi có kỳ hạn	27.249.804.624	27.249.804.624	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
	<b>37.249.804.624</b>	<b>37.249.804.624</b>	<b>26.034.898.871</b>	<b>26.034.898.871</b>

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2025		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)
	<b>172.559</b>	<b>(79.359)</b>	<b>172.559</b>	<b>(79.359)</b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025	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
	<b>2.101.423.700.000</b>	<b>2.101.423.700.000</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty TNHH Bánh Kem Hoàn Hảo	27.210.775.636	1.847.172.709
- Công ty TNHH Thương mại B&B Bakery	45.233.439.717	-
- Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Thư	37.337.275.286	-
- Công ty TNHH Vang Ngon SAIGON NO.1	32.555.056.820	-
- Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Hương	30.663.946.104	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	114.898.625.245	19.844.050.432
	<b>287.899.118.808</b>	<b>21.691.223.141</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- 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	18.267.900.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà tại Công ty Cổ phần Sao Hòm Nha Trang (2)	43.284.161.557	43.284.161.557
- Các khoản trả trước người bán ngắn hạn khác	20.843.839.361	5.085.705.241
	<b>82.395.900.918</b>	<b>66.637.766.798</b>

(1) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con), trong đó số tiền 18.267.900.000 đồng đang được phong tỏa 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).

Theo Bản án phúc thẩm số 10/2025/KDTM-PT ngày 10/4/2025 của Tòa án Nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã buộc Viptour phải phối hợp với Công ty làm thủ tục giải tỏa số tiền 18.267.900.000 đồng và tiền lãi trong tài khoản tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại do hai bên đồng sở hữu để trả lại cho Công ty. Đồng thời, Viptour 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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Robot Tosy	5.786.659.999	5.900.000.000
- Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1)	4.050.000.000	4.500.000.000
- Đối tượng khác	572.300.000	-
	<b>10.408.959.999</b>	<b>10.400.000.000</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1)	30.227.733.073	30.227.733.073
	<b>30.227.733.073</b>	<b>30.227.733.073</b>

(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. Lãi suất cho vay theo hợp đồng là 8%/năm. 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. Dư nợ gốc tại thời điểm 30/09/2025 là 34.277.733.073 đồng, trong đó số dư nợ gốc dài hạn đến hạn thu là 4.050.000.000 đồng.

## 8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- 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	33.058.418.800	7.841.918.800
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa	7.500.000.000	7.500.000.000
Đối tượng khác	25.558.418.800	341.918.800
- Phải thu khác	60.747.308.110	142.601.707.238
	<b>207.909.368.970</b>	<b>264.547.268.098</b>

**b) Dài hạn**

- Lãi hỗ trợ vốn Cty CP Tập đoàn Đại Dương tại Công ty Viptour-Togi	29.402.064.004	28.295.867.512
- Ký cược, ký quỹ	145.585.131.230	144.360.403.774
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình</i>	141.000.000.000	140.400.000.000
<i>Đối tượng khác</i>	4.585.131.230	3.960.403.774
	<b>174.987.195.234</b>	<b>172.656.271.286</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	44.382.181.571	-	24.933.391.662	-
- Công cụ, dụng cụ	1.926.823.562	-	1.464.041.433	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	75.227.268.112	-	293.409.731.339	(102.253.226.773)
<i>Dự án Saigon Airport Plaza (1)</i>	-	-	218.295.997.573	(102.253.226.773)
<i>Dự án Nhà máy Tân Phú Trung</i>	75.030.827.113	-	74.764.242.374	-
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở     dang khác</i>	196.440.999	-	349.491.392	-
- Thành phẩm	9.019.056.259	(933.641.424)	5.419.083.016	-
- Hàng hóa (2)	6.568.306.934	-	5.911.981.054	-
- Hàng gửi bán	114.610.880	-	-	-
	<b>137.238.247.318</b>	<b>(933.641.424)</b>	<b>331.138.228.504</b>	<b>(102.253.226.773)</b>

(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 30/09/2025 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 DỜ DANG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	277.245.455	313.245.455
- Xây dựng cơ bản	179.118.211.469	178.659.544.802
<i>Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1)</i>	<i>179.076.211.469</i>	<i>178.659.544.802</i>
- Sửa chữa tài sản cố định	651.408.396	2.973.471.133
	<b>180.046.865.320</b>	<b>181.946.261.390</b>

(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 m<sup>2</sup> 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
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	70.000.000.000	4.967.021.383	235.928.682	75.202.950.065
Số tăng trong kỳ	50.584.638.123	538.900.000	115.000.000	51.238.538.123
- Mua trong kỳ	50.584.638.123	80.900.000	115.000.000	50.780.538.123
- Tặng do mua Công ty con	-	458.000.000	-	458.000.000
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>120.584.638.123</b>	<b>5.505.921.383</b>	<b>350.928.682</b>	<b>126.441.488.188</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	15.949.367.099	3.354.605.118	235.928.682	19.539.900.899
Số tăng trong kỳ	1.738.605.660	729.572.269	6.900.001	2.475.077.930
- Khấu hao trong kỳ	1.738.605.660	552.743.652	6.900.001	2.298.249.313
- Tặng do mua Công ty con	-	176.828.617	-	176.828.617
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.687.972.759</b>	<b>4.084.177.387</b>	<b>242.828.683</b>	<b>22.014.978.829</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	54.050.632.901	1.612.416.265	-	55.663.049.166
Tại ngày cuối kỳ	<b>102.896.665.364</b>	<b>1.421.743.996</b>	<b>108.099.999</b>	<b>104.426.509.359</b>

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
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ (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 kỳ	8.265.694.386	8.687.135.850	238.204.100	56.310.000	257.428.182	17.504.772.518
- Mua trong kỳ	7.425.267.981	4.651.630.827	-	56.310.000	257.428.182	12.390.636.990
- Đầu tư XDCB hoàn thành	437.824.405	-	-	-	-	437.824.405
- Tăng do mua Công ty con	402.602.000	4.035.505.023	238.204.100	-	-	4.676.311.123
Số giảm trong kỳ	(137.862.752)	(1.328.781.872)	-	(33.990.000)	(31.510.000)	(1.532.144.624)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(862.103.591)	-	-	-	(862.103.591)
- Giảm khác	(137.862.752)	(466.678.281)	-	(33.990.000)	(31.510.000)	(670.041.033)
<b>Số dư cuối kỳ (30/09/2025)</b>	<b>536.981.352.404</b>	<b>260.546.289.168</b>	<b>35.326.838.107</b>	<b>1.690.617.082</b>	<b>10.835.060.330</b>	<b>845.380.157.091</b>
<b>Hao mòn TSCĐ</b>						
Số dư đầu kỳ (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 kỳ	12.348.886.736	13.381.696.340	2.511.101.319	148.627.134	345.478.366	28.735.789.895
- Khấu hao trong kỳ	12.177.801.304	11.509.177.313	2.330.816.605	148.627.134	345.478.366	26.511.900.722
- Tăng do mua Công ty con	171.085.432	1.872.519.027	180.284.714	-	-	2.223.889.173
Số giảm trong kỳ	(60.251.129)	(1.328.781.872)	-	(33.990.000)	(31.510.000)	(1.454.533.001)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(862.103.591)	-	-	-	(862.103.591)
- Giảm khác	(60.251.129)	(466.678.281)	-	(33.990.000)	(31.510.000)	(592.429.410)
<b>Số dư cuối kỳ (30/09/2025)</b>	<b>224.535.774.875</b>	<b>166.026.298.551</b>	<b>27.920.339.261</b>	<b>1.333.853.734</b>	<b>9.693.098.705</b>	<b>429.509.365.126</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ (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 kỳ (30/09/2025)	312.445.577.529	94.519.990.617	7.406.498.846	356.763.348	1.141.961.625	415.870.791.965



**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí bảo hiểm tài sản	54.081.741	85.781.157
- Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.801.604.445	677.636.320
- Chi phí trả trước thuê nhà xưởng, văn phòng	2.260.230.419	356.809.959
- Chi phí sửa chữa	112.628.826	49.484.974
- Các khoản khác	1.160.190.990	3.478.271.195
	<b>5.388.736.421</b>	<b>4.647.983.605</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	7.114.957.088	7.020.457.198
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	1.910.934.041	2.674.887.904
- Chi phí thuê đất tại KCN VSIP Bắc Ninh	13.357.435.121	13.677.007.697
- Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.535.979.738	3.657.910.073
- Chi phí thuê mặt bằng tại 19 Nguyễn Trãi (1)	50.802.341.066	51.888.376.862
- Chi phí tư vấn	962.500.000	1.581.250.000
- Quyền khai thác 12 căn biệt thự tại Hội An (2)	131.139.829.062	134.560.868.085
- Các khoản khác	7.029.245.499	3.356.011.638
	<b>215.853.221.615</b>	<b>218.416.769.457</b>

(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 3.000m<sup>2</sup>, 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 Ủy 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**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty CP Kem Tín Phát	311.831.756	340.180.097
- Công ty CP Viptour Togi	198.768.890	230.153.453
- Công ty CP Thực phẩm Fuji	55.936.797.240	-
- Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	27.921.275.428	31.563.180.919
	<b>84.368.673.315</b>	<b>32.133.514.469</b>

**15. CÁC KHOẢN VAY**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>230.993.080.431</b>	<b>155.296.663.881</b>
- <i>Vay ngắn hạn</i>	<i>60.993.080.431</i>	<i>25.296.663.881</i>
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Khánh Hòa (1)	4.000.000.000	25.296.663.881

+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình	50.993.080.431	-
+ Đối tượng khác	6.000.000.000	-
- <i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>170.000.000.000</i>	<i>130.000.000.000</i>
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	170.000.000.000	130.000.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.160.000.000.000</b>	<b>1.270.000.000.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (2)	1.160.000.000.000	1.270.000.000.000
	<b>1.390.993.080.431</b>	<b>1.425.296.663.881</b>

**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 được thế chấp bằng quyền sở hữu số dư tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa.

(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**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Phân loại theo số dư nhà cung cấp</b>		
- Công ty TNHH MTV Vĩnh Nghiệp	18.563.807.740	-
- Công Ty TNHH Bao Bì PHP	13.933.814.801	-
- Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo	7.240.844.466	579.615.696
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ sản xuất in Hoàng An	5.855.858.040	1.083.966.840
- Công ty TNHH Bao bì cao cấp C&C	14.429.581.518	227.418.800
- Nguyễn Sang	12.147.500.000	-
- Phải trả các đối tượng khác	69.849.183.329	26.324.590.958
	<b>142.020.589.894</b>	<b>28.215.592.294</b>
<b>b) Phân loại theo kỳ hạn thanh toán</b>		
- Phải trả người bán ngắn hạn	139.784.925.436	25.589.927.836
- Phải trả người bán dài hạn	2.235.664.458	2.625.664.458
	<b>142.020.589.894</b>	<b>28.215.592.294</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- 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	4.591.830.708	5.764.464.597
	<b>5.174.795.410</b>	<b>6.347.429.299</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế GTGT	33.977.561.752	948.218.031
- Thuế TTĐB	165.756.363	118.865.753
- Thuế TNDN	35.224.346.474	26.655.620.373
- Thuế thu nhập cá nhân	4.060.764.044	1.066.471.267
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	106.730.241.120	100.461.578.805
- Các loại thuế khác	106.685.429.645	99.859.638.750
	<b>286.844.099.398</b>	<b>229.110.392.979</b>

Tại ngày 30/09/2025, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con) đang phản ánh một khoản thuế đất phải trả và chi phí liên quan với số tiền 201,1 tỷ đồng.

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	1.924.713.835	2.067.397.262
- Trích trước chi phí tiền lương, thưởng, nghỉ mát	25.866.094.045	6.030.303.485
- Chi phí phải trả khác	14.496.310.955	5.019.355.714
	<b>42.287.118.835</b>	<b>13.117.056.461</b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	85.719.127	76.724.123
- Kinh phí công đoàn	875.255.645	608.284.928
- Bảo hiểm xã hội	76.929.962	37.970.420
- Bảo hiểm y tế	13.100.498	6.660.342
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.010.444	46.598.485
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.768.037.323	11.534.727.323
- Các khoản phải trả phải nộp khác	74.272.269.616	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	275.000.000
+ Phải trả khác	73.997.269.616	6.792.329.539
	<b>88.097.322.615</b>	<b>135.421.065.960</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.119.214.199	3.153.794.199

- Các khoản phải trả phải nộp khác	33.519.176.739	33.519.176.739
+ <i>Lãi vay phải trả các cá nhân mua nợ (ii)</i>	29.794.176.739	29.794.176.739
+ <i>Công ty Cổ phần MGM Nha Trang</i>	3.725.000.000	3.725.000.000
	<b>36.638.390.938</b>	<b>36.672.970.938</b>

(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**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng, tài sản	105.749.161	8.063.976
	<b>105.749.161</b>	<b>8.063.976</b>

**22. Dự phòng phải trả**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Dự phòng tiền lương	-	3.386.672.199
	<b>-</b>	<b>3.386.672.199</b>

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
<b>Số dư đầu kỳ trước (01/01/2024)</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.983.002.620</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>14.414.221.829</b>	<b>(626.910.505.151)</b>	<b>375.588.730.890</b>	<b>1.774.405.324.780</b>
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)	-
<b>Số dư cuối kỳ trước (31/12/2024)</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.984.000.000</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>14.419.362.244</b>	<b>(484.413.899.284)</b>	<b>373.165.627.874</b>	<b>1.914.484.905.426</b>
<b>Số dư đầu kỳ này (01/01/2025)</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.984.000.000</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>14.419.362.244</b>	<b>(484.413.899.284)</b>	<b>373.165.627.874</b>	<b>1.914.484.905.426</b>
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	83.824.008.821	31.469.533.801	115.293.542.622
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	360.790.404	(24.515.817.242)	24.155.026.838	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(936.461.280)	-	(936.461.280)
Ảnh hưởng do mua công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	(13.792.319.288)	(13.792.319.288)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(890)	(890)
<b>Số dư cuối kỳ này (30/09/2025)</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>4.984.000.000</b>	<b>6.329.814.592</b>	<b>14.780.152.648</b>	<b>(426.042.168.985)</b>	<b>414.997.868.335</b>	<b>2.015.049.666.590</b>



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ	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%
	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Từ 01/01/2025 – 30/09/2025	Từ 01/01/2024 – 30/09/2024
	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 kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	30/09/2025	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**

	30/09/2025	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
	<b>21.109.967.240</b>	<b>20.749.176.836</b>

**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	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.061.673.687	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	1.018.395.119	1.018.395.119
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>844.370.612.374</b>	<b>844.370.612.374</b>
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
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		<b>6.255.083.564</b>	<b>6.255.083.564</b>
Đặng Minh Lệ	2022	196.828.000	196.828.000
Đình Thị Chang Nhung	2022	2.868.400.000	2.868.400.000
Nguyễn Khoa Điền	2022	3.189.855.564	3.189.855.564
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	2022	<b>86.000.000</b>	<b>86.000.000</b>
<b>Cộng</b>		<b>852.773.369.625</b>	<b>852.773.369.625</b>

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 - 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	887.695.133.838	772.859.349.231
Doanh thu bán hàng hóa	10.689.017.290	6.982.892.972
Doanh thu cung cấp dịch vụ	123.835.182.356	96.787.801.392
	<b>1.022.219.333.484</b>	<b>876.630.043.595</b>

## 26. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024 VND
- Chiết khấu thương mại	49.687.451.605	30.434.595.419
- Hàng bán bị trả lại	3.117.485.524	-
- Giảm giá hàng bán	1.048.000	160.341.131
	<b>52.805.985.129</b>	<b>30.594.936.550</b>

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	378.163.616.778	346.204.689.576
Giá vốn của hàng hóa đã bán	7.980.457.183	4.607.403.797
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	87.806.389.000	67.798.891.063
	<b>473.950.462.961</b>	<b>418.610.984.436</b>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	8.483.470.438	18.936.649.439
Lãi chênh lệch tỷ giá	162.625.305	133.117.657
	<b>8.646.095.743</b>	<b>19.069.767.096</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025	Từ 01/01/2024 - 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	82.074.969.900	79.799.297.408
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	7.520.822	21.477.612
Hoàn nhập/Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	-	10.068.082.317
Chi phí tài chính khác	-	117.592.593
	<b>82.082.490.722</b>	<b>90.006.449.930</b>

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30/09/2025	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	198.760.689	241.943.120
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>198.760.689</b>	<b>241.943.120</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/09/2025	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	39.809.312.845	39.505.882.112
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>39.809.312.845</b>	<b>39.505.882.112</b>

### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị số kế toán			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	171.157.882.579	-	169.749.007.919	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	670.795.683.012	(148.304.613.407)	458.894.762.525	(145.232.232.237)
Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	77.886.497.696	(6.352.959.999)	66.662.631.944	(5.900.000.000)
	<b>919.840.063.287</b>	<b>(154.657.573.406)</b>	<b>695.306.402.388</b>	<b>(151.132.232.237)</b>

	Giá trị số kế toán	
	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	1.390.993.080.431	1.425.296.663.881
Phải trả người bán, phải trả khác	266.756.303.447	84.266.858.392
Chi phí phải trả	42.287.118.835	13.117.056.461
	<b>1.700.036.502.713</b>	<b>1.522.680.578.734</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	171.157.882.579	-	-	171.157.882.579
Phải thu khách hàng, phải thu khác	347.503.874.371	174.987.195.234	-	522.491.069.605
Các khoản cho vay, đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	41.305.804.624	30.227.733.073	-	71.533.537.697
	<b>559.967.561.574</b>	<b>205.214.928.307</b>	<b>-</b>	<b>765.182.489.881</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
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
	<b>341.290.165.792</b>	<b>202.884.004.359</b>	<b>-</b>	<b>544.174.170.151</b>

**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
<b>Tại ngày 30/09/2025</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	230.993.080.431	1.040.000.000.000	120.000.000.000	1.390.993.080.431
Phải trả người bán, phải trả khác	227.882.248.051	5.960.664.458	32.913.390.938	266.756.303.447
Chi phí phải trả	42.287.118.835	-	-	42.287.118.835
	<b>501.162.447.317</b>	<b>1.045.960.664.458</b>	<b>152.913.390.938</b>	<b>1.700.036.502.713</b>

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
	<b>213.381.943.338</b>	<b>916.350.664.458</b>	<b>392.947.970.938</b>	<b>1.522.680.578.734</b>

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 KỶ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác ngoài hai sự kiện trên xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ, 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 kỳ:

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2025 -	Từ 01/01/2024 -
		30/09/2025	30/09/2024
		VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>13.934.029</b>	<b>7.926.295</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	13.934.029	7.926.295
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>1.165.862.510</b>	<b>1.777.919.510</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.165.862.510	1.777.919.510
<b>Doanh thu tài chính</b>		<b>1.227.654.825</b>	<b>1.975.139.820</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.227.654.825	1.975.139.820
<b>Vay</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	6.000.000.000	-
<b>Chi phí tài chính</b>		<b>168.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	168.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>4.182.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	4.182.000	-
<b>Vay</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	6.000.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>4.050.000.000</b>	<b>4.500.000.000</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	4.050.000.000	4.500.000.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>		<b>30.227.733.073</b>	<b>30.227.733.073</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	30.227.733.073	30.227.733.073
<b>Phải thu khác dài hạn</b>		<b>29.402.064.004</b>	<b>28.295.867.512</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	29.402.064.004	28.295.867.512
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>		<b>803.535.855</b>	<b>803.535.855</b>
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	803.535.855	803.535.855

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

	Chức vụ	Thù lao VND	Thưởng VND	Tổng thu nhập VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>				
Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	4.500.000	184.500.000
Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	90.000.000	4.000.000	94.000.000
Hoàng Thùy Vân	Thành viên HĐQT	90.000.000	4.500.000	94.500.000
Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	90.000.000	4.000.000	94.000.000
Đình Hoài Nam	Thành viên HĐQT	90.000.000	4.000.000	94.000.000
<b>Tổng</b>		<b>540.000.000</b>	<b>21.000.000</b>	<b>561.000.000</b>

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng thu nhập
<b>Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát</b>				
Dương Thị Mai Hương	Trưởng BKS	90.000.000	4.500.000	94.500.000
Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	45.000.000	4.500.000	49.500.000
Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/6/2025)	30.000.000	4.500.000	34.500.000
Trinh Thị Hằng	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/6/2025)	15.000.000	-	15.000.000
<b>Tổng</b>		<b>180.000.000</b>	<b>13.500.000</b>	<b>178.500.000</b>

	Chức vụ	Tiền lương	Thưởng	Tổng thu nhập
<b>Tiền lương của TGD và người quản lý khác</b>				
Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2025)	900.143.700	5.000.000	905.143.700
<b>Tổng</b>		<b>900.143.700</b>	<b>5.000.000</b>	<b>905.143.700</b>

#### 34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán 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. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2024 đã được công bố thông tin.

#### 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 III năm 2025 là 181,7 tỷ đồng, giảm 24 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Quý III năm 2025 đạt gần 700 tỷ đồng tăng 100 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 III năm 2025 đạt 267 tỷ đồng tăng 34,6 tỷ đồng so với Quý III năm 2024 tương đương mức tăng 15%; do đó Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2025 đạt 396 tỷ đồng, tăng 51,6 tỷ đồng tương đương mức tăng 15% so với cùng kỳ năm trước.

2. Doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ này đạt gần 3,4 tỷ đồng, giảm 2,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay giảm.

- Chi phí tài chính trong kỳ là 28,1 tỷ đồng, giảm hơn 8,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, do kỳ trước Công ty trích lập dự phòng khoản đầu tư vào đơn vị khác.
- Chi phí bán hàng trong kỳ là 125,6 đồng, tăng hơn 17,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, do Công ty đẩy mạnh các hoạt động marketing quảng bá sản phẩm và mở rộng các kênh bán hàng, dịch vụ phòng khách sạn.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này đạt 32,4 tỷ đồng, giảm 4,9 tỷ đồng tương ứng mức giảm 13% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Công ty kiểm soát tốt chi phí và nâng cao hiệu quả quản trị.
- Thu nhập khác Quý III năm 2025 đạt gần 82,6 triệu đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước do kỳ trước Công ty con xử lý các khoản nợ phải trả.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phạm Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Phạm Tiến Thành

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Minh



Số: 01/2025/UQ – OCH

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2025

## GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều lệ hoạt động Công ty Cổ phần One Capital Hospitality,

### Bên ủy quyền:

Bà : **NGUYỄN THU HÀNG**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Người đại diện theo pháp luật

**CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY**

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0800338870 do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 24/7/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 10/5/2022.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 23, Tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

### Bên được ủy quyền:

**Ông: NGUYỄN ĐỨC MINH**

Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty cổ phần One Capital Hospitality

### Điều 1: Nội dung ủy quyền:

Bằng giấy ủy quyền này, ông Nguyễn Đức Minh được thay mặt chủ tịch Hội đồng Quản trị, Người đại diện theo pháp luật của Công ty quyết định toàn bộ các nội dung và ký kết các văn bản, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, bao gồm và không giới hạn:

1. Văn bản liên quan đến vấn đề lao động bao gồm: Văn bản liên quan đến tuyển dụng (gửi đến các cơ quan tổ chức liên quan: trường đại học, cao đẳng, hội chợ việc làm) hoặc thực tập tại doanh nghiệp, thư mời làm việc, văn bản đăng ký nội quy lao động, thông báo Thỏa ước lao động tập thể, thang bảng lương, báo cáo về lao động, nhân sự gửi các cơ quan chức năng và tất cả các vấn đề khác liên quan đến vấn đề lao động của Công ty; ngoại trừ: hợp đồng thử việc, hợp đồng lao động, các quyết định tiền lương, phụ cấp, bảo hiểm, giới thiệu, bổ nhiệm, miễn nhiệm, điều động, xử lý kỷ luật, thôi việc;



2. Văn bản liên quan đến thuế bao gồm: Hồ sơ khai thuế, quyết toán, bao gồm cả bảng biểu, mẫu biểu kèm theo hồ sơ thuế gửi tới cơ quan thuế và tất cả các hồ sơ và/hoặc văn bản giao dịch khác có liên quan đến quyền và nghĩa vụ thuế của Công ty theo đúng quy định về Luật quản lý thuế và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

3. Hóa đơn Giá trị gia tăng và các văn bản, tài liệu khác có liên quan;

4. Các hợp đồng, thỏa thuận dân sự, thương mại của Công ty, các văn bản tài liệu, hợp đồng khác liên quan đến các giao dịch, hoạt động kinh doanh của Công ty thuộc thẩm quyền của Người đại diện pháp luật của Công ty theo quy định tại Điều lệ Công ty. Đối với các hợp đồng, giao dịch vượt quá thẩm quyền thì Bên được ủy quyền chỉ thực hiện sau khi có văn bản phê duyệt theo thẩm quyền của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ và các Quy chế nội bộ khác của Công ty;

5. Văn bản, công văn giao dịch, biên bản làm việc với cơ quan chức năng, đối tác, khách hàng, nhà cung cấp, nhà thầu hoặc bất cứ bên thứ ba nào liên quan đến hoạt động của Công ty theo thẩm quyền của Tổng Giám đốc, trong trường hợp vượt quá thẩm quyền thì Bên được ủy quyền chỉ thực hiện sau khi có văn bản phê duyệt theo thẩm quyền của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông;

6. Báo cáo tài chính; các hồ sơ, văn bản giữa Công ty với các đơn vị kiểm toán, cơ quan nhà nước, đối tác liên quan tới sổ sách kế toán, báo cáo tài chính.

7. Quyết định và ký các báo cáo theo quy định của cơ quan chức năng liên quan đến hoạt động của Công ty (bao gồm cả định kỳ và đột xuất);

8. Sao y tất cả các bản chính các văn bản, tài liệu của Công ty ngoại trừ văn bản, tài liệu đó có quy định khác.

### **Điều 2: Trách nhiệm của bên được ủy quyền**

1. Thực hiện đúng nội dung và phạm vi được ủy quyền.

2. Chịu trách nhiệm trước bên ủy quyền, Công ty và pháp luật về các quyết định của mình liên quan đến nội dung được ủy quyền.

3. Không được phép ủy quyền lại cho bên thứ ba trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên ủy quyền. *fy*

3388  
CÔNG TY  
PHẦN  
CAPITA  
ITALIT  
EM - T.P

**Điều 3: Điều khoản thực hiện:**

1. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau (tùy thời điểm nào đến trước):

- Có văn bản khác thay thế/hủy bỏ ủy quyền này; hoặc
- Khi Bên ủy quyền/Bên được ủy quyền bị miễn nhiệm và/hoặc chấm dứt quan hệ lao động với Công ty Cổ phần One Capital Hospitality; hoặc
- Trong các trường hợp chấm dứt ủy quyền theo quy định pháp luật.

2. Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế, chấm dứt nội dung/ hiệu lực thi hành văn bản ủy quyền này do Bên ủy quyền quyết định.

Giấy Ủy quyền này được lập thành 03 (ba) bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 (một) bản và 01 (một) bản lưu tại văn phòng Công ty Cổ phần One Capital Hospitality. *fm*

**BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN**  
**Tổng giám đốc**



**NGUYỄN ĐỨC MINH**

**BÊN ỦY QUYỀN**  
**Chủ tịch HĐQT**



**NGUYỄN THU HÀNG**

