

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 01 năm 2026/

Hanoi, 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

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:08003388
70
Date: 2026.01.30 17:25:15 +07'00'

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);

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: 30/01/2026 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.

**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.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Quý 4 năm 2025

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 30



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		191.984.626.141	268.778.693.214
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	7.746.557.384	53.415.041.718
111	1. Tiền		7.746.557.384	12.415.041.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	41.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	27.000.000.000	26.600.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		27.000.000.000	26.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		146.158.206.522	60.558.633.523
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách	05	47.679.813.636	39.703.974.268
132	2. Trả trước cho người bán ngắn	06	450.000	19.407.666.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	95.646.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	2.831.942.886	1.446.993.255
140	IV. Hàng tồn kho	09	4.583.860.606	120.655.722.041
141	1. Hàng tồn kho		4.583.860.606	222.908.948.814
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(102.253.226.773)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.496.001.629	7.549.295.932
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	97.078.846	65.575.197
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		180.337.025	1.265.134.977
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	6.218.585.758	6.218.585.758
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.704.947.285.798	1.715.309.543.810
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		650.152.917.763	631.239.041.932
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	472.516.266.604	439.016.266.604
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	177.636.651.159	192.222.775.328
220	II. Tài sản cố định		1.475.071.001	668.714.224
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.437.946.001	668.714.224
222	- Nguyên giá		2.938.894.810	3.103.204.265
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.500.948.809)	(2.434.490.041)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.125.000	-
228	- Nguyên giá		446.708.682	397.208.682
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(409.583.682)	(397.208.682)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.052.359.052.693	1.081.660.656.409
251	1. Đầu tư vào công ty con		1.782.883.733.518	1.790.147.890.818
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.423.700.000	4.423.700.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(805.268.038.518)	(804.817.234.409)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		70.319.657.693	91.906.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		960.244.341	1.741.131.245
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	903.350.649	1.684.237.553
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28	56.893.692	56.893.692
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.896.931.911.939	1.984.088.237.024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		25.104.975.291	141.068.940.993
310	I. Nợ ngắn hạn		25.104.975.291	141.068.940.993
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	11.768.874.242	10.929.279.728
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		582.964.702	582.964.702
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	162.107.736	186.436.983
314	4. Phải trả người lao động		1.062.357.085	1.203.917.135
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.912.423.718	1.897.423.718
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	7.862.681.570	125.170.080.469
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.753.566.238	1.098.838.258
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.871.826.936.648	1.843.019.296.031
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	1.871.826.936.648	1.843.019.296.031
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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		4.493.439.505	4.493.439.505
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.329.814.592	6.329.814.592
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(138.996.317.449)	(167.803.958.066)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(168.740.419.346)	(318.705.146.180)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		29.744.101.897	150.901.188.114
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.896.931.911.939	1.984.088.237.024

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Lê Anh



Phạm Tiến Thành



Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	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	20	32.983.811.992	30.367.023.516	290.852.178.198	251.738.021.480
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	664.848	2.391.574	2.813.779	2.391.574
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.983.147.144	30.364.631.942	290.849.364.419	251.735.629.906
11	4. Giá vốn hàng bán	22	29.950.528.600	27.211.458.503	267.099.534.221	231.346.666.296
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.032.618.544	3.153.173.439	23.749.830.198	20.388.963.610
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	9.462.889.249	10.584.329.224	39.161.007.973	51.570.147.310
22	7. Chi phí tài chính	24	(9.655.671.516)	19.959.253.320	12.602.812.839	(6.419.042.979)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	1.922.352.799	-	2.444.061.132
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	31.206.604	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		7.982.043.246	8.407.114.915	20.658.558.961	27.478.898.468
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.169.136.063	(14.628.865.572)	29.618.259.767	50.899.255.431
31	11. Thu nhập khác	25	297.717.350	100.003.427.864	298.867.444	100.013.427.864
32	12. Chi phí khác	26	(268.092.866)	-	173.025.314	11.495.181
40	13. Lợi nhuận khác		565.810.216	100.003.427.864	125.842.130	100.001.932.683
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.734.946.279	85.374.562.292	29.744.101.897	150.901.188.114
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.734.946.279	85.374.562.292	29.744.101.897	150.901.188.114

Người lập biểu



Đỗ Lê Anh

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Đức Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 4 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 –	Từ 01/01/2024 –
			31/12/2025	31/12/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		29.744.101.897	150.901.188.114
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(128.953.968.684)	(157.813.615.706)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		148.362.314	175.574.583
03	- Các khoản dự phòng		(89.650.413.934)	(18.775.342.749)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(165.995)	(231.869)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(39.451.751.069)	(141.657.676.803)
06	- Chi phí lãi vay		-	2.444.061.132
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(99.209.866.787)	(6.912.427.592)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		47.077.777.771	268.481.268.643
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		218.325.088.208	(60.596.812)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi Vay phải trả, Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(115.637.377.656)	2.791.276.455
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		749.383.255	5.295.564.020
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(1.922.352.799)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(281.733.300)	(315.504.240)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		51.023.271.491	267.357.227.675
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		(1.043.810.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		320.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(179.800.000.000)	(75.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		71.354.000.000	7.020.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(310.291.670.000)	(200.138.972.800)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		310.290.670.000	1.054.800.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.678.888.180	36.432.726.305
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(96.691.921.820)	(230.631.446.495)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	307.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(352.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(45.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(45.668.650.329)	(8.274.218.820)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		53.415.041.718	61.689.028.669
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		165.995	231.869
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	7.746.557.384	53.415.041.718

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Đỗ Lê Anh

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành



Tổng Giám Đốc

Nguyễn Đức Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Tên tiếng anh: One Capital Hospitality Joint Stock Company.

Tên viết tắt: OCH JSC.

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

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

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã OCH. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, cổ phiếu OCH thuộc diện duy trì diện bị cảnh báo theo Quyết định số 296/QĐ-SGDHN và Thông báo số 1406/TB-SGDHN ngày 02/04/2025 có hiệu lực từ ngày 10/04/2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

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, quảng cáo bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, nhà ở và kho bãi;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi.

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 và 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.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng Báo cáo tài chính riêng này nên đọc Báo cáo tài chính riêng kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (Tập đoàn) quý 4 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

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 ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. 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.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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.

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

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

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian quá hạn thanh toán hoặc mức dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Máy móc, thiết bị	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Chương trình phần mềm	03 năm
- Tài sản vô hình khác	10 năm

2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị, chi phí khác... và đối với các tài sản đủ điều kiện, chi phí đi vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12. Chi phí trả trước

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

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

2.13. Các khoản nợ phải trả

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

2.14. Vay

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

2.15. Chi phí đi vay

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

2.16. Chi phí phải trả

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

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

2.17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

2.18. Vốn chủ sở hữu

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

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 đồng 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.

2.19. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ 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 được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá

2.21 Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn; Chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, các khoản lỗ liên quan tới hoạt động đầu tư tài chính.
- Dự phòng giảm giá 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.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho Quý 4 năm 2025.

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
- 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 riêng. 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	2.533.882.828	5.053.866.809
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.212.674.556	7.361.174.909
Các khoản tương đương tiền	-	41.000.000.000
	7.746.557.384	53.415.041.718

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	27.000.000.000	-	26.600.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	600.000.000	-
- Các khoản đầu tư khác	27.000.000.000	-	26.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	70.319.657.693	-	91.906.300.000	-
- Các khoản đầu tư khác	70.319.657.693	-	91.906.300.000	-
	97.319.657.693	-	118.506.300.000	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	1.782.883.733.518	(800.844.338.518)	1.790.147.890.818	(800.393.534.409)
- Công ty Cổ phần Tân Việt	109.493.338.104	(20.343.307.523)	109.493.338.104	(27.127.055.675)
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	-	-	337.264.960.000	-
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	347.294.600.000	(264.606.959.792)	347.294.600.000	(256.744.377.916)
- Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	790.804.325.414	(515.894.071.203)	790.804.325.414	(516.322.100.818)
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	99.000.000.000	-	99.000.000.000	-
- Công ty cổ phần Kem Tráng Tiên	-	-	106.090.667.300	-
- Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP	-	-	200.000.000	(200.000.000)
- Công ty Cổ phần One Capital Consumer	436.291.470.000	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	4.423.700.000	(4.423.700.000)	4.423.700.000	(4,423.700.000)
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	4.423.700.000	(4,423.700.000)	4,423.700.000	(4,423.700.000)
	1.787.307.433.518	(805.268.038.518)	1.794.571.590.818	(804.817.234.409)

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Tân Việt	Nha Trang	51,42%	51,42%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng
- Công ty Cổ phần Viptour Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	Dịch vụ lưu trú
- Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Nha Trang	99,9997%	99,9997%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng
- Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	Hà Nội	99,63%	100,00%	Quỹ đầu tư chứng khoán.

Đầu tư vào đơn vị khác:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Số cổ phần nắm giữ	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Hồ Chí Minh	442.370	Tư vấn thiết kế, xây lắp

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Bánh Givral	42.748.229.132	-	38.220.587.663	-
- Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	3.656.540.157	-	561.387.176	-
- Các khoản phải thu khách hàng	1.275.044.347	-	921.999.429	-
	47.679.813.636	-	39.703.974.268	-
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	46.757.814.207	-	38.781.974.839	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH MTV Du lịch và Xúc tiến Đầu tư nay là Công ty CP Du lịch và Xúc tiến Đầu tư (Viptour) (*)	-	-	18.267.900.000	-
- Các khoản trả trước người bán	450.000	-	1.139.766.000	-
	450.000	-	19.407.666.000	-

(*) 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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)	67.800.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Viptour-Togi (4)	2.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kem Tráng tiền (3)	25.846.000.000	-	-	-
	95.646.000.000	-	-	-
b) Dài hạn				
- Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang (1)	90.016.266.604	-	90.016.266.604	-
- Công ty Cổ phần Bánh Givral (2)	280.000.000.000	-	280.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kem Tráng tiền	-	-	69.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần One Capital Consumer (5)	102.500.000.000	-	-	-
	472.516.266.604	-	439.016.266.604	-
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	568.162.266.604	-	439.016.266.604	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang bao gồm các khoản sau:

- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 05/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/03/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/03/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.987.637.392 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số số 07/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/06/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 01/06/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 9.900.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số số 08/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 30/06/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 3.000.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số số 09/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 28/07/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 28/07/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 5.300.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15A/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/11/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15B/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 14/11/2016 và thỏa thuận hỗ trợ vốn số 15C/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 29/11/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 8.473.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01-1/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 04/01/2017 và thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2017/TTHTV/OCH-SHNT ngày 16/11/2017 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 7.098.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 20/03/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 11.500.000.000 đồng.

- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2018/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/05/2018 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.500.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2019/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/04/2019 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 15/01/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2020/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2020 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 22.431.929.608 đồng.
- + Biên bản điều chỉnh thỏa thuận 3 bên IOC-OCH-SHNT ngày 07/03/2022 số tiền: 1.110.708.665 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/03/2022 kèm theo Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.740.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 08/09/2022. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 4.600.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2022/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/11/2022. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 6.400.000.000 đồng.
- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 3105/2023/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/05/2023. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 31/12/2029, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 1.085.699.604 đồng.

(2) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ Phần Bánh Givral như sau:

- + Hợp đồng hỗ trợ vốn số 3107/HĐ HTV/OCH-GIVRAL ngày 31/07/2023 kèm Phụ lục 03/2023/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 05/12/2023. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 05/12/2033, lãi suất hỗ trợ 4,75%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 280.000.000.000 đồng.
- + Phụ lục hỗ trợ vốn số 05/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 02/04/2025, Phụ lục số 06/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 22/05/2025, Phụ lục số 07/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 26/05/2025, Phụ lục số 08/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 03/09/2025, Phụ lục số 11/2025/PLHTV/OCH-GIVRAL ngày 26/12/2025 lãi suất từ 4,75%/năm đến 5,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 67.800.000.000 đồng.

(3) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ Phần Kem Tráng Tiên như sau:

- + Hợp đồng hỗ trợ vốn số 01/2023/HTV/OCH-KTT ngày 21/02/2023 kèm Phụ lục 04.01/2023/PLHTV/OCH-KTT ngày 22/10/2024. Thời hạn hỗ trợ vốn đến hết ngày 22/10/2026, lãi suất hỗ trợ 5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 25.846.000.000 đồng.

(4) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Viptour-Togi như sau:

- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 06/2025/TTHTV/OCH-VTTG ngày 09/06/2025 giữa OCH và Công ty Cổ phần Viptour - Togi, thời hạn hỗ trợ đến 31/12/2026, Chi phí sử dụng vốn 5,5%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 2.000.000.000

(5) Khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần One Capital Consumer như sau:

- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 01/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 02/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 03/2025/PLHTV/OCH-OCC ngày 19/12/2025 giữa OCH và Công ty Cổ phần One Capital Consumer, thời hạn hỗ trợ đến 22/12/2027, Chi phí sử dụng vốn 7%/năm. Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025 là 102.500.000.000 đồng.

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	378.772.389	-	178.939.522	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	-	5.000.000	-
- Phải thu khác	2.448.170.497	-	1.263.053.733	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	299.793.972	-	570.824.657	-
+ Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	330.254.444	-	-	-
+ Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Bánh Givral	656.516.667	-	-	-
+ Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	137.118.466	-	202.535.132	-
+ Phải thu khác	1.024.486.948	-	489.693.944	-
	2.831.942.886	-	1.446.993.255	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	106.520.318.890	-	140.920.318.890	-
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	105.400.000.000	-	140.400.000.000	-
+ Đối tượng khác	1.120.318.890	-	520.318.890	-
- Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Bánh Givral	28.003.888.888	-	14.519.166.666	-
- Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Sao Hòm Nha Trang	42.911.193.381	-	36.066.206.439	-
- Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền	-	-	717.083.333	-
- Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần One Capital Consumer	201.250.000	-	-	-
	177.636.651.159	-	192.222.775.328	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	72.197.513.587	-	51.504.991.570	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	14.063.420	-	-	-
- Dự án Saigon Airport Plaza (1)	-	-	218.295.997.573	(102.253.226.773)
- Hàng hóa bất động sản	4.519.394.429	-	4.519.394.429	-
- Hàng hóa tồn kho khác	50.402.757	-	93.556.812	-
	4.583.860.606	-	222.908.948.814	(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 tiếp tục phối hợp để xử lý các vấn đề còn tồn tại của dự án.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	586.593.900	2.360.455.819	156.154.546	3.103.204.265
Số tăng trong kỳ	-	905.219.091	-	905.219.091
-- <i>Mua trong kỳ</i>	-	905.219.091	-	905.219.091
Số giảm trong kỳ	-	1.069.528.546	-	1.069.528.546
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	1.069.528.546	-	1.069.528.546
Số dư cuối kỳ	586.593.900	2.196.146.364	156.154.546	2.938.894.810
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	586.593.900	1.691.741.595	156.154.546	2.434.490.041
Số tăng trong kỳ	-	135.987.314	-	135.987.314
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	135.987.314	-	135.987.314
Số giảm trong kỳ	-	1.069.528.546	-	1.069.528.546
- <i>Giảm khấu hao do thanh lý, nhượng bán</i>	-	1.069.528.546	-	1.069.528.546
Số dư cuối kỳ	586.593.900	758.200.363	156.154.546	1.500.948.809
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	668.714.224	-	668.714.224
Tại ngày cuối kỳ	-	1.437.946.001	-	1.437.946.001

- Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 742.748.446 đồng

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	161.280.000	235.928.682	397.208.682
Số tăng trong kỳ	49.500.000	-	49.500.000
- Mua trong kỳ	49.500.000	-	49.500.000
Số dư cuối kỳ	210.780.000	235.928.682	446.708.682
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	161.280.000	235.928.682	397.208.682
- Khấu hao	12.375.000	-	12.375.000
Số dư cuối kỳ	173.655.000	235.928.682	409.583.682
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	37.125.000	-	37.125.000

- Tại ngày 31/12/2025, nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 397.208.682 đồng.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Các khoản khác	97.078.846	65.575.197
	97.078.846	65.575.197
b) Dài hạn		
- Chi phí dịch vụ tư vấn	756.250.000	1.581.250.000
- Các khoản khác	147.100.649	102.987.553
	903.350.649	1.684.237.553

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ in Hoàng An	1.279.126.134	1.279.126.134	1.083.966.840	1.083.966.840
- Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo	513.941.372	513.941.372	579.615.696	579.615.696
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lan Chinh	2.489.022.000	2.489.022.000	1.929.960.000	1.929.960.000
- Phải trả các đối tượng khác	7.486.784.736	7.486.784.736	7.335.737.192	7.335.737.192
	11.768.874.242	11.768.874.242	10.929.279.728	10.929.279.728
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
	887.500	887.500	17.237.578	17.237.578

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nguyễn Thị Thanh Loan - Căn 2105 Starcity Nha Trang	216.976.363	216.976.363
- Nguyễn Việt Tuấn - Căn 2002 Starcity Nha Trang	364.016.364	364.016.364
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.971.975	1.971.975
	582.964.702	582.964.702

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp						
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	4.760.610.671	-	-	-	4.760.610.671	-
+ Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.457.975.087	-	-	-	1.457.975.087	-
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	21.395.994.656	21.395.994.656	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	186.436.983	734.659.318	758.988.565	-	162.107.736
- Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	6.218.585.758	186.436.983	22.134.653.974	22.158.983.221	6.218.585.758	162.107.736

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí điện, nước	1.686.060.082	1.686.060.082
- Chi phí phải trả khác	226.363.636	211.363.636
	1.912.423.718	1.897.423.718
Chi phí phải trả với bên liên quan	117.828.434	117.828.434

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	10.928.000	29.521.800
- Bảo hiểm thất nghiệp	54.000	54.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.273.628.372	5.273.628.372
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.578.071.198	119.866.876.297
<i>Công ty TNHH Pegasus Thăng Long (*)</i>	-	116.042.770.800
<i>Phải trả khác</i>	2.578.071.198	3.824.105.497
	7.862.681.570	125.170.080.469
b) Phải trả khác là các bên liên quan	803.535.855	1.871.494.188

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

(*) Chi tiết tại thuyết minh số 9

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại					
01/01/2024	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(318.705.146.180)	1.692.118.107.917
Lãi trong năm	-	-	-	150.901.188.114	150.901.188.114
Số dư tại					
31/12/2024	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(167.803.958.066)	1.843.019.296.031
Số dư tại					
01/01/2025	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(167.803.958.066)	1.843.019.296.031
Lãi trong kỳ này	-	-	-	29.744.101.897	29.744.101.897
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(936.461.280)	(936.461.280)
Số dư tại					
31/12/2025	2.000.000.000.000	4.493.439.505	6.329.814.592	(138.996.317.449)	1.871.826.936.648

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	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%
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 kỳ	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

	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 phát hành và góp vốn đầy đủ	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:	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	4.493.439.505	4.493.439.505
	4.493.439.505	4.493.439.505

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

b) Nợ khó đòi đã xử lý

Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện xử lý tài chính đối với một số khoản nợ phải thu khó đòi đã được trích lập dự phòng 100% theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-BVB ngày 23/11/2022 của Đại hội đồng cổ đông thông qua kèm tờ trình số 03/2022/TT-LYKVB-OCH của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, Công ty đã thu hồi được một phần công nợ từ các khoản đã xử lý nêu trên với số tiền là 6.808.256 đồng. Tình hình biến động và số dư các khoản nợ xấu đang theo dõi ngoài bảng như sau:

Tên đối tượng	Năm xử lý	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.040.465.431	2.047.273.687
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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng 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 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
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2022	86.000.000	86.000.000
Tổng		852.752.161.369	852.758.969.625

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

b) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ	USD	201,45	201,45

20. 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 hàng	289.268.792.160	251.299.975.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ	613.915.665	127.907.224
Doanh thu khác	969.470.373	310.138.889
	290.852.178.198	251.738.021.480
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	286.240.476.534	251.357.882.591

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
- Giảm giá hàng bán	1.048.000	-
- Hàng bán bị trả lại	1.765.779	2.391.574
	2.813.779	2.391.574
Trong đó: Các khoản giảm trừ doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	2.813.779	2.391.574

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	266.073.776.464	231.013.862.716
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	58.658.184	22.664.691
Giá vốn hoạt động khác	967.099.573	310.138.889
	267.099.534.221	231.346.666.296

23. 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, tiền cho vay	34.273.990.548	42.271.380.041
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	9.298.535.400
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.887.017.425	231.869
	39.161.007.973	51.570.147.310
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	25.675.707.232	31.284.325.821

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	12.602.812.839	(8.707.260.432)
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	(155.843.679)
Chi phí lãi vay	-	2.444.061.132
	12.602.812.839	(6.419.042.979)
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	-	605.041.666

25. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
Thu nhập khác	298.867.444	100.013.427.864
	298.867.444	100.013.427.864

26. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí khác	173.025.314	11.495.181
	173.025.314	11.495.181

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	29.744.101.897	150.901.188.114
Các khoản điều chỉnh tăng	34.483.237	9.747.441
- Chi phí không hợp lệ	34.483.237	9.747.441
Các khoản điều chỉnh giảm	29.778.585.134	150.910.935.555
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	165.995	231.869
- Lỗ được kết chuyển	29.778.419.139	150.910.703.686
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(4.760.610.671)	(4.760.610.671)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	(4.760.610.671)	(4.760.610.671)
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	(1.457.975.087)	(1.457.975.087)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(1.457.975.087)	(1.457.975.087)
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(6.218.585.758)	(6.218.585.758)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	56.893.692	56.893.692
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	56.893.692	56.893.692

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.746.557.384	-	53.415.041.718	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	228.148.407.681	-	233.373.742.851	-
Các khoản cho vay	568.162.266.604	-	439.016.266.604	-
Đầu tư ngắn hạn	27.000.000.000	-	26.600.000.000	-
Đầu tư dài hạn	4.423.700.000	(4.423.700.000)	4.423.700.000	(4.423.700.000)
	835.480.931.669	(4.423.700.000)	756.828.751.173	(4.423.700.000)
			31/12/2025	01/01/2025
Nợ phải trả tài chính			VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác			19.631.555.812	20.056.589.397
Chi phí phải trả			1.912.423.718	1.897.423.718
			21.543.979.530	21.954.013.115

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 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 toán. 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 Tổng 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 lãi suất.

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 hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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
Phải trả người bán, phải trả khác	19.631.555.812	-	-	19.631.555.812
Chi phí phải trả	1.912.423.718	-	-	1.912.423.718
	21.543.979.530	-	-	21.543.979.530
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	20.056.589.397	-	-	20.056.589.397
Chi phí phải trả	1.897.423.718	-	-	1.897.423.718
	21.954.013.115	-	-	21.954.013.115

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.

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

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ 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 – 31/12/2025	Từ 01/01/2024 – 31/12/2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		286.240.476.534	251.357.882.591
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	81.373.286.457	76.063.779.652
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	204.533.274.412	175.236.195.715
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	333.915.665	57.907.224
Các khoản giảm trừ doanh thu		2.813.779	2.391.574
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	1.100.931	2.391.574
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	1.712.848	-
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ		3.308.833.940	289.697.110
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	705.732.815	146.500.527
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	2.071.753.042	76.394.771
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	531.348.083	66.801.812
Doanh thu lãi cho vay		25.675.707.232	21.985.790.421
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	6.844.986.942	6.863.740.330
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	2.620.667.500	717.083.333
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	15.209.197.222	13.521.666.666
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	62.944.444	-
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	736.661.124	883.300.092
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	201.250.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được nhận		-	9.298.535.400
Quý đầu tư cơ hội đặc biệt Leadvisors	Công ty con	-	9.298.535.400
Chi phí lãi vay		-	605.041.666
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	-	521.708.333
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con	-	83.333.333
<i>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</i>			
	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		46.757.814.207	38.781.974.839
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	42.748.229.132	38.220.587.663
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	3.656.540.157	561.387.176
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	313.495.038	-
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	39.549.880	-
Phải thu về cho vay		568.162.266.604	439.016.266.604
Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang	Công ty con	90.016.266.604	90.016.266.604
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	347.800.000.000	280.000.000.000
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	25.846.000.000	69.000.000.000
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	102.500.000.000	-

Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn		87.319.657.693	107.906.300.000
Công ty Cổ phần Sao Hóm Nha Trang	Công ty con	85.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	2.319.657.693	7.906.300.000
Phải thu khác		72.197.513.587	51.504.991.570
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	28.660.405.555	14.519.166.666
Công ty Cổ phần Sao Hóm Nha Trang	Công ty con	42.911.193.381	36.066.206.439
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	425.851.741	717.083.333
Công ty Cổ phần Kem Tín Phát	Công ty con gián tiếp	137.118.466	202.535.132
Công ty Cổ phần Viptour-Togi	Công ty con	62.944.444	-
Công ty Cổ phần One Capital Consumer	Công ty con	215.371.122	-
Phải trả cho người bán ngắn hạn		887.500	17.237.578
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	-	3.160.050
Công ty Cổ phần Kem Tráng Tiền	Công ty con gián tiếp	887.500	9.345.335
Công ty Cổ phần Sao Hóm Nha Trang	Công ty con	-	4.732.193
Chi phí phải trả khác		117.828.434	117.828.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	117.828.434	117.828.434
Phải trả, phải nộp khác		803.535.855	1.871.494.188
Công ty Cổ phần Bánh Givral	Công ty con gián tiếp	-	1.067.958.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	803.535.855	803.535.855

Thu nhập của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025:

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng
		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
Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	120.000.000	6.500.000	126.500.000
Đình Hoài Nam	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
Tổng		720.000.000	34.500.000	754.500.000
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
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám Đốc				
	Chức vụ	Lương	Thưởng	Tổng
		VND	VND	VND
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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Bảng cân đối kế toán được so sánh với số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Vietnam 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 quý 4 năm 2024 đã được công bố thông tin.

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

(Giải trình này căn cứ nội dung Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2025 đạt 14,7 tỷ đồng, tương đương 17,3% so với kết quả thực hiện cùng kỳ năm 2024. Các nguyên nhân chính dẫn đến biến động này cụ thể như sau:

1. Doanh thu thuần Quý IV/2025 đạt 33 tỷ đồng, ghi nhận mức tăng 2,6 tỷ đồng tương đương 8,6% so với cùng kỳ năm trước do đẩy mạnh các hoạt động thương mại.
2. Giá vốn hàng bán Quý IV 2025 đạt 30 tỷ đồng, tăng 2,7 tỷ đồng, tương ứng tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước
3. Doanh thu hoạt động tài chính Quý IV 2025 đạt 9,5 tỷ đồng, giảm 1,1 tỷ đồng tương đương giảm 10,6% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do giảm lãi tiền gửi.
4. Chi phí hoạt động tài chính âm 9,7 tỷ đồng do Công ty hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính do sự cải thiện tích cực trong kết quả kinh doanh của các công ty con trong khi cùng kỳ năm trước ghi nhận chi phí dự phòng đầu tư tài chính là 20 tỷ đồng.
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp Quý IV 2025 đạt gần 8 tỷ đồng, giảm gần 5,1% so với cùng kỳ năm trước do Công ty đã thực hiện tối ưu hóa bộ máy và kiểm soát chặt chẽ các khoản chi phí vận hành thường xuyên.
6. Thu nhập khác Quý IV 2025 đạt 297 triệu đồng giảm so với cùng kỳ năm 2024 do kỳ trước Công ty ghi nhận thu nhập từ hoạt động xử lý nợ

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Đỗ Lê Anh

Kế Toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Đức Minh