

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025/

Hanoi, 29 April 2025

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý I 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 I, 2025 to the Hanoi Stock Exchange as follow:

1. Tên tổ chức: Công ty CP One Capital Hospitality/Name of organization: One Capital Hospitality Joint Stock Company

- Mã chứng khoán/Stock Code: OCH
- Địa chỉ/Address: Tầng 23, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội/ 23rd floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Co Nhue 1 Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 783 0101 Fax: 0243 783 0202
- Email: [info@och.vn](mailto:info@och.vn) Website: <http://och.vn>

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

- BCTC Quý I 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: 29/04/2025 tại đường dẫn: <http://och.vn/cong-bo-thong-tin/> This information was published on the company's website on: 29 April 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)

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

- BCTC riêng, hợp nhất quý 1 năm 2025/ Separate and consolidated financial statements Quarter 1, 2025;
- Văn bản giải trình thông tin BCTC Quý 1/2025/ Explanation of financial statements Quarter 1, 2025.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Đức Minh*



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Quý 1 năm 2025



## Công ty Cổ phần One Capital Hospitality

Tầng 23, tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, P. Cổ Nhuế 1, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.

---

### NỘI DUNG

|  | Trang   |
|--|---------|
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 01 – 02 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 04 – 03 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 04      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 05 – 29 |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/03/2025

| Mã số | TÀI SẢN                                     | Thuyết minh | 31/03/2025<br>VND        | 01/01/2025<br>VND        |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  |             | <b>273.051.113.205</b>   | <b>268.778.693.214</b>   |
| 110   | I. Tiền và các khoản tương đương            | 03          | 27.490.871.396           | 53.415.041.718           |
| 111   | 1. Tiền                                     |             | 5.490.871.396            | 12.415.041.718           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền               |             | 22.000.000.000           | 41.000.000.000           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>        | <b>04</b>   | <b>30.600.000.000</b>    | <b>26.600.000.000</b>    |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 30.600.000.000           | 26.600.000.000           |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>     |             | <b>86.316.486.978</b>    | <b>60.558.633.523</b>    |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách              | 05          | 59.665.780.153           | 39.703.974.268           |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn             | 06          | 18.318.343.970           | 19.407.666.000           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 08          | 8.332.362.855            | 1.446.993.255            |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                     | <b>09</b>   | <b>120.776.922.314</b>   | <b>120.655.722.041</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                             |             | 223.030.149.087          | 222.908.948.814          |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           |             | (102.253.226.773)        | (102.253.226.773)        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>7.866.832.517</b>     | <b>7.549.295.932</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 12          | 561.430.903              | 65.575.197               |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                  |             | 1.086.815.856            | 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   |             | <b>1.697.683.156.072</b> | <b>1.715.309.543.810</b> |
| 210   | I. Các khoản phải thu dài hạn               |             | <b>636.397.263.598</b>   | <b>631.239.041.932</b>   |
| 215   | 1. Phải thu về cho vay dài hạn              | 07          | 439.016.266.604          | 439.016.266.604          |
| 216   | 2. Phải thu dài hạn khác                    | 08          | 197.380.996.994          | 192.222.775.328          |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                  |             | <b>636.441.043</b>       | <b>668.714.224</b>       |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                 | 10          | 636.441.043              | 668.714.224              |
| 222   | - Nguyên giá                                |             | 3.103.204.265            | 3.103.204.265            |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (2.466.763.222)          | (2.434.490.041)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                  | 11          | -                        | -                        |
| 228   | - Nguyên giá                                |             | 397.208.682              | 397.208.682              |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (397.208.682)            | (397.208.682)            |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>04</b>   | <b>1.059.093.971.078</b> | <b>1.081.660.656.409</b> |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                   |             | 1.790.147.890.818        | 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        |             | (823.383.919.740)        | (804.817.234.409)        |
| 255   | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn          |             | 87.906.300.000           | 91.906.300.000           |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>             |             | <b>1.555.480.353</b>     | <b>1.741.131.245</b>     |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                | 12          | 1.498.586.661            | 1.684.237.553            |
| 262   | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại           | 28          | 56.893.692               | 56.893.692               |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    |             | <b>1.970.734.269.277</b> | <b>1.984.088.237.024</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/03/2025

| Mã số | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/03/2025               | 01/01/2025               |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | VND                      |
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>138.898.385.279</b>   | <b>141.068.940.993</b>   |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>138.898.385.279</b>   | <b>141.068.940.993</b>   |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 13          | 9.682.190.196            | 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          | 119.735.417              | 186.436.983              |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                    |             | 608.894.785              | 1.203.917.135            |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 16          | 1.897.423.718            | 1.897.423.718            |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                     | 17          | 125.161.571.503          | 125.170.080.469          |
| 322   | 7. Quỹ khen thưởng phúc lợi                   |             | 845.604.958              | 1.098.838.258            |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>1.831.835.883.998</b> | <b>1.843.019.296.031</b> |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | 18          | <b>1.831.835.883.998</b> | <b>1.843.019.296.031</b> |
| 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          |             | (178.987.370.099)        | (167.803.958.066)        |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | (167.803.958.066)        | (318.705.146.180)        |
| 421b  | LNST chưa phân phối kỳ này                    |             | (11.183.412.033)         | 150.901.188.114          |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>1.970.734.269.277</b> | <b>1.984.088.237.024</b> |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

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 1 năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý 1/2025       | Quý 1/2024       | Từ 01/01/2025 - 31/03/2025 | Từ 01/01/2024 - 31/03/2024 |
|-------|--|-------------|------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20          | 29,477,243,274   | 18,621,895,480   | 29,477,243,274             | 18,621,895,480             |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 21          | 1,048,000        | -                | 1,048,000                  | -                          |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 29,476,195,274   | 18,621,895,480   | 29,476,195,274             | 18,621,895,480             |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 22          | 25,866,169,927   | 16,842,660,395   | 25,866,169,927             | 16,842,660,395             |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 3,610,025,347    | 1,779,235,085    | 3,610,025,347              | 1,779,235,085              |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23          | 8,081,569,743    | 10,667,146,662   | 8,081,569,743              | 10,667,146,662             |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 24          | 18,566,685,331   | 21,479,475,899   | 18,566,685,331             | 21,479,475,899             |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | -                | 403,750,000      | -                          | 403,750,000                |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 13,206,604       | -                | 13,206,604                 | -                          |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | 4,291,970,831    | 6,600,871,133    | 4,291,970,831              | 6,600,871,133              |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | (11,180,267,676) | (15,633,965,285) | (11,180,267,676)           | (15,633,965,285)           |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 25          | 855,643          | -                | 855,643                    | -                          |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 26          | 4,000,000        | 369,295          | 4,000,000                  | 369,295                    |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (3,144,357)      | (369,295)        | (3,144,357)                | (369,295)                  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (11,183,412,033) | (15,634,334,580) | (11,183,412,033)           | (15,634,334,580)           |
| 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       |             | (11,183,412,033) | (15,634,334,580) | (11,183,412,033)           | (15,634,334,580)           |

Người lập biểu



Đỗ Lê Anh

Kế toán trưởng



Phạm Tiến Thành

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Đức Minh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 1 năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Từ 01/01/2025 –  | Từ 01/01/2024–   |
|---|--|-------------|------------------|------------------|
|   |  |             | 31/03/2025       | 31/03/2024       |
|   |  |             | VND              | VND              |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |  |             |                  |                  |
| 01  | 1. Lợi nhuận trước thuế  |             | (11.183.412.033) | (15.634.334.580) |
|   | 2. Điều chỉnh cho các khoản  |             | 10.517.388.769   | 10.869.236.944   |
| 02  | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 32.273.181       | 56.907.707       |
| 03  | - Các khoản dự phòng   |             | 18.566.685.331   | 21.075.725.899   |
| 05  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (8.081.569.743)  | (10.667.146.662) |
| 06  | - Chi phí lãi vay  |             | -                | 403.750.000      |
| 08  | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |             | (666.023.264)    | (4.765.097.636)  |
| 09  | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | (23.950.798.094) | 2.987.157.537    |
| 10  | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (121.200.273)    | (38.819.994)     |
| 11  | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi Vay phải trả, Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (1.917.322.414)  | (1.671.223.938)  |
| 12  | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | (310.204.814)    | 2.048.945.124    |
| 17  | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (253.233.300)    | (284.004.240)    |
| 20  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  |             | (27.218.782.159) | (1.723.043.147)  |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ     |  |             |                  |                  |
| 27  | 1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 1.294.611.837    | 3.770.203.376    |
| 30  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  |             | 1.294.611.837    | 3.770.203.376    |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |  |             |                  |                  |
| 34  | 1. Tiền trả nợ gốc vay   |             | -                | (23.000.000.000) |
| 40  | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   |             | -                | (23.000.000.000) |
| 50  | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | (25.924.170.322) | (20.952.839.771) |
| 60  | Tiền và tương đương tiền đầu năm   |             | 53.415.041.718   | 61.689.028.669   |
| 70  | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ   | 03          | 27.490.871.396   | 40.736.188.898   |

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Đỗ Lê Anh



Phạm Tiến Thành



Nguyễn Đức Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Quý 1 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 Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, 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 1672/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 1 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 khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. 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

**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 khế 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

**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 hóa) 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 1 năm 2025.

**2.24. 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**

|                                 | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 48.054.994            | 5.053.866.809         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.442.816.402         | 7.361.174.909         |
| Các khoản tương đương tiền      | 22.000.000.000        | 41.000.000.000        |
|                                 | <b>27.490.871.396</b> | <b>53.415.041.718</b> |

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                         | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|-------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                         | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                         | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| Đầu tư ngắn hạn         | 30.600.000.000         | -        | 26.600.000.000         | -        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn    | 600.000.000            | -        | 600.000.000            | -        |
| - Các khoản đầu tư khác | 30.000.000.000         | -        | 26.000.000.000         | -        |
| Đầu tư dài hạn          | 87.906.300.000         | -        | 91.906.300.000         | -        |
| - Các khoản đầu tư khác | 87.906.300.000         | -        | 91.906.300.000         | -        |
|                         | <b>118.506.300.000</b> | <b>-</b> | <b>118.506.300.000</b> | <b>-</b> |

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | 31/03/2025               |                          | 01/01/2025               |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng                 |
|  | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                            | <b>1.790.147.890.818</b> | <b>(818.960.219.740)</b> | <b>1.790.147.890.818</b> | <b>(800.393.534.409)</b> |
| - Công ty Cổ phần Tân Việt                               | 109.493.338.104          | (26.915.197.455)         | 109.493.338.104          | (27.127.055.675)         |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral                            | 337.264.960.000          | (11.952.008.730)         | 337.264.960.000          | -                        |
| - Công ty Cổ phần Viptour Togi                           | 347.294.600.000          | (259.062.473.365)        | 347.294.600.000          | (256.744.377.916)        |
| - Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang                      | 790.804.325.414          | (520.830.540.190)        | 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 Tràng Tiền                         | 106.090.667.300          | -                        | 106.090.667.300          | -                        |
| - Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP                         | 200.000.000              | (200.000.000)            | 200.000.000              | (200.000.000)            |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>                             | <b>4.423.700.000</b>     | <b>(4.423.700.000)</b>   | <b>4.423.700.000</b>     | <b>(4.423.700.000)</b>   |
| - 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)          |
|  | <b>1.794.571.590.818</b> | <b>(823.383.919.740)</b> | <b>1.794.571.590.818</b> | <b>(804.817.234.409)</b> |

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2025 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 Tân Việt              | Nha Trang                  | 51,42%        | 51,42%                 | Kinh doanh khách sạn;                            |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral           | Hồ Chí Minh                | 50,77%        | 50,77%                 | Sản xuất, kinh doanh các loại bánh;              |
| - Công ty Cổ phần Viptour Togi          | Hà Nội                     | 86,13%        | 86,13%                 | Kinh doanh khách sạn;                            |
| - Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang     | Nha Trang                  | 99,99%        | 99,99%                 | Kinh doanh khách sạn;                            |
| - Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS | Hà Nội                     | 99,51%        | 100,00%                | Quỹ đầu tư chứng khoán;                          |
| - Công ty cổ phần Kem Tràng Tiền        | Hà Nội                     | 99,81%        | 99,98%                 | Sản xuất kinh doanh các loại kem, chè.           |
| - Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP        | Sơn La                     | 100,00%       | 100,00%                | Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, |

**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**

|   | 31/03/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                       |          |                       |          |
| - Công ty Cổ phần Bánh Givral   | 56.127.030.732        | -        | 38.220.587.663        | -        |
| - Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền  | 2.523.933.709         | -        | 561.387.176           | -        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                    | 1.014.815.712         | -        | 921.999.429           | -        |
|   | <b>59.665.780.153</b> | <b>-</b> | <b>39.703.974.268</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>                  | <b>58.650.964.441</b> | <b>-</b> | <b>38.781.974.839</b> | <b>-</b> |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

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

|  | 31/03/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|  | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |          |                       |          |
| - 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        | -        | 18.267.900.000        | -        |
| - Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ Thiên Ý  | -                     | -        | 970.422.000           | -        |
| - Các khoản trả trước người bán  | 50.443.970            | -        | 169.344.000           | -        |
|  | <b>18.318.343.970</b> | <b>-</b> | <b>19.407.666.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng 3.853.010 cổ phần của Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con), tương ứng với 19% số cổ phần của Công ty con này, 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 TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (tên trước khi thay đổi: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương). Theo bản án sơ thẩm số 13/2024/KDTM-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã buộc Viptour phải phối hợp với OCH làm thủ tục giải tỏa số tiền 18.267.900.000 đồng và tiền lãi trong tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại hiện do hai Công ty đồng sở hữu để trả lại cho OCH.

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|   | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|   | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>a) Dài hạn</b>                               |                        |          |                        |          |
| - Công ty Cổ phần Sao Hâm 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 Tràng tiền (3)            | 69.000.000.000         | -        | 69.000.000.000         | -        |
|   | <b>439.016.266.604</b> | <b>-</b> | <b>439.016.266.604</b> | <b>-</b> |
| <b>b) Phải thu về cho vay các bên liên quan</b> | <b>439.016.266.604</b> | <b>-</b> | <b>439.016.266.604</b> | <b>-</b> |

(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 Hâm Nha Trang bao gồm các khoản sau:

- + Thỏa thuận hỗ trợ vốn số 05/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 31/03/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 07/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 01/06/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 08/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 30/06/2016, thỏa thuận hỗ trợ vốn số 09/2016/TTHTV/OCH-SHNT ngày 28/07/2016 kèm theo các Phụ lục điều chỉnh lãi suất. Thời hạn của khoản cho vay là 10 năm, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo là 21.187.637.392 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 đến ngày 15/01/2026, lãi suất 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 15/01/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 đến ngày 31/12/2026, lãi suất hỗ trợ 7,5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo 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 ngày 05/12/2033, lãi suất hỗ trợ 4,75%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo là 280.000.000.000 đồng.

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

- + Hợp đồng hỗ trợ vốn số 04.01/2023/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 ngày 22/10/2026, lãi suất hỗ trợ 5%/năm. Dư nợ gốc tại thời điểm lập báo cáo là 69.000.000.000 đồng.

## 8. PHẢI THU KHÁC

|  | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
|  | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|  | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |          |                        |          |
| - Tạm ứng  | 5.430.261.456          | -        | 178.939.522            | -        |
| - Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                       | 5.000.000              | -        | 5.000.000              | -        |
| - Phải thu khác  | 2.897.101.399          | -        | 1.263.053.733          | -        |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình        | 2.199.673.424          | -        | 570.824.657            | -        |
| + Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Kem Tín Phát      | 198.132.195            | -        | 202.535.132            | -        |
| + Phải thu khác  | 499.295.780            | -        | 489.693.944            | -        |
|  | <b>8.332.362.855</b>   | <b>-</b> | <b>1.446.993.255</b>   | <b>-</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>  |                        |          |                        |          |
| - Ký cược, ký quỹ dài hạn  | 140.920.318.890        | -        | 140.920.318.890        | -        |
| + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình        | 140.400.000.000        | -        | 140.400.000.000        | -        |
| + Đối tượng khác   | 520.318.890            | -        | 520.318.890            | -        |
| - Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Bánh Givral       | 17.844.166.666         | -        | 14.519.166.666         | -        |
| - Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Sao Hâm Nha Trang | 37.754.011.438         | -        | 36.066.206.439         | -        |
| - Phải thu tiền lãi hỗ trợ vốn Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền    | 862.500.000            | -        | 717.083.333            | -        |
|  | <b>197.380.996.994</b> | <b>-</b> | <b>192.222.775.328</b> | <b>-</b> |
| <b>c) Phải thu khác là các bên liên quan</b>                     | <b>56.658.810.299</b>  | <b>-</b> | <b>51.504.991.570</b>  | <b>-</b> |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

## 9. HÀNG TỒN KHO

|                                  | 31/03/2025             |                          | 01/01/2025             |                          |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                  | Giá gốc                | Dự phòng                 | Giá gốc                | Dự phòng                 |
|                                  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| - Dự án Saigon Airport Plaza (1) | 218.295.997.573        | (102.253.226.773)        | 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          | 214.757.085            | -                        | 93.556.812             | -                        |
|                                  | <b>223.030.149.087</b> | <b>(102.253.226.773)</b> | <b>222.908.948.814</b> | <b>(102.253.226.773)</b> |

(1) Là chi phí phát sinh của dự án đầu tư xây dựng khách sạn và văn phòng cho thuê tại số 1 Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Starcity Airport). Dự án này được hợp tác với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Dịch vụ Đại Dương Xanh (nay là Công ty TNHH Pegasus Thăng Long "Pegasus Thăng Long"), số tiền nhận góp vốn đầu tư đến 31/03/2025 là 116.042.770.800 đồng, tỷ lệ góp vốn của Pegasus Thăng Long là 60%. Toàn bộ chi phí phát sinh của Dự án lũy kế đến ngày 31/03/2025 là 218.295.997.573 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dự án dở dang của Dự án đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đại Dương – Chi nhánh Sài Gòn để đảm bảo cho khoản vay của Pegasus Thăng Long. Tài sản đảm bảo này đã có quyết định thi hành án để thu hồi công nợ của Pegasus Thăng Long. Hiện tại dự án dừng thi công, chưa xác định được thời gian tiếp tục thực hiện và Công ty xác định mức tổn thất là toàn bộ chi phí của dự án đã phát sinh số tiền là 218.295.997.573 đồng. Do vậy, Công ty trích lập dự phòng số tiền là 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 là 116.042.770.800 đồng (Xem thuyết minh số 17). Đến ngày 25/03/2025, Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long đã ký biên bản xác nhận công nợ phải trả, trong đó Công ty không có bất cứ nghĩa vụ phải trả nào với Công ty TNHH Pegasus Thăng Long liên quan đến Dự án Starcity Airport.

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải truyền dẫn | TSCĐ dùng<br>trong quản lý | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|
|                               | VND                  | VND                               | VND                        | VND                  |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                                   |                            |                      |
| Số dư đầu năm                 | 586.593.900          | 2.360.455.819                     | 156.154.546                | 3.103.204.265        |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>586.593.900</b>   | <b>2.360.455.819</b>              | <b>156.154.546</b>         | <b>3.103.204.265</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                                   |                            |                      |
| Số dư đầu năm                 | 586.593.900          | 1.691.741.595                     | 156.154.546                | 2.434.490.041        |
| - Khấu hao trong kỳ           |                      | 32.273.181                        | -                          | 32.273.181           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>586.593.900</b>   | <b>1.724.014.776</b>              | <b>156.154.546</b>         | <b>2.466.763.222</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                                   |                            |                      |
| Tại ngày đầu năm              | -                    | 668.714.224                       | -                          | 668.714.224          |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <b>-</b>             | <b>636.441.043</b>                | <b>-</b>                   | <b>636.441.043</b>   |

- Tại ngày 31/03/2025, nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.812.276.992 đồng

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Chương trình<br>phần mềm | TSCĐ vô hình<br>khác | Cộng        |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
|                               | VND                      | VND                  | VND         |
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |                      |             |
| Số dư đầu năm                 | 161.280.000              | 235.928.682          | 397.208.682 |
| Số dư cuối kỳ                 | 161.280.000              | 235.928.682          | 397.208.682 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                      |             |
| Số dư đầu năm                 | 161.280.000              | 235.928.682          | 397.208.682 |
| - Khấu hao trong kỳ           | -                        | -                    | -           |
| Số dư cuối kỳ                 | 161.280.000              | 235.928.682          | 397.208.682 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                      |             |
| Tại ngày đầu năm              | -                        | -                    | -           |
| Tại ngày cuối kỳ              | -                        | -                    | -           |

- Tại ngày 31/03/2025, 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**

|                                       | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                       | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                    |                      |                      |
| - Chi phí trả trước về thuê hoạt động | 520.318.890          | -                    |
| - Các khoản khác                      | 41.112.013           | 65.575.197           |
|                                       | <b>561.430.903</b>   | <b>65.575.197</b>    |
| <b>b) Dài hạn</b>                     |                      |                      |
| - Chi phí dịch vụ tư vấn              | 1.375.000.000        | 1.581.250.000        |
| - Các khoản khác                      | 123.586.661          | 102.987.553          |
|                                       | <b>1.498.586.661</b> | <b>1.684.237.553</b> |

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/03/2025           |                      | 01/01/2025            |                       |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị              | Số có khả            | Giá trị               | Số có khả             |
|  |                      | năng trả nợ          |                       | năng trả nợ           |
|  | VND                  | VND                  | VND                   | VND                   |
| <b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                      |                      |                       |                       |
| - Công ty TNHH Thương mại dịch vụ in Hoàng An                        | 752.694.617          | 752.694.617          | 1.083.966.840         | 1.083.966.840         |
| - Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thực phẩm Ngon                    | 744.098.658          | 744.098.658          | 779.699.908           | 779.699.908           |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Lan Chinh                          | 1.862.751.600        | 1.862.751.600        | 1.929.960.000         | 1.929.960.000         |
| - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Huyền Linh                     | 517.920.480          | 517.920.480          | 387.159.264           | 387.159.264           |
| - Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo                  | 418.508.847          | 418.508.847          | 579.615.696           | 579.615.696           |
| - Phải trả các đối tượng khác  | 5.386.215.994        | 5.386.215.994        | 6.168.878.020         | 6.168.878.020         |
|  | <b>9.682.190.196</b> | <b>9.682.190.196</b> | <b>10.929.279.728</b> | <b>10.929.279.728</b> |
| <b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>                    | <b>28.309.096</b>    | <b>28.309.096</b>    | <b>17.237.578</b>     | <b>17.237.578</b>     |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2025         | 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          |
|   | <b>582.964.702</b> | <b>582.964.702</b> |

# 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

|   | Số phải thu<br>đầu kỳ | Số phải nộp<br>đầu kỳ | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã thực nộp<br>trong kỳ | Số phải thu<br>cuối kỳ | Số phải nộp<br>cuối kỳ |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|   | VND                   | VND                   | VND                     | VND                        | VND                    | VND                    |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                        |                       |                       |                         |                            |                        |                        |
| + Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh<br>chính        | 4.760.610.671         | -                     | -                       | -                          | 4.760.610.671          | -                      |
| + Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất<br>động sản | 1.457.975.087         | -                     | -                       | -                          | 1.457.975.087          | -                      |
| - Thuế thu nhập cá nhân                             | -                     | 186.436.983           | 264.510.600             | 197.809.034                | -                      | 119.735.417            |
| - Các loại thuế khác                                | -                     | -                     | 4.000.000               | 4.000.000                  | -                      | -                      |
|   | <b>6.218.585.758</b>  | <b>186.436.983</b>    | <b>268.510.600</b>      | <b>201.809.034</b>         | <b>6.218.585.758</b>   | <b>119.735.417</b>     |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| - Chi phí điện, nước                      | 1.686.060.082        | 1.686.060.082        |
| - Chi phí phải trả khác                   | 211.363.636          | 211.363.636          |
|   | <b>1.897.423.718</b> | <b>1.897.423.718</b> |
| <b>Chi phí phải trả với bên liên quan</b> | <b>117.828.434</b>   | <b>117.828.434</b>   |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                        |                        |
| - Kinh phí công đoàn   | 15.910.200             | 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  | 119.871.978.931        | 119.866.876.297        |
| <i>Giá trị vốn góp của Công ty TNHH Pegasus Thăng Long tương ứng 60% lợi ích được hưởng trong dự án Sài Gòn AirPort theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)</i> | 116.042.770.800        | 116.042.770.800        |
| <i>Phải trả khác</i>   | 3.829.208.131          | 3.824.105.497          |
|  | <b>125.161.571.503</b> | <b>125.170.080.469</b> |
| <b>b) Phải trả khác là các bên liên quan</b>   | <b>1.871.494.188</b>   | <b>1.871.494.188</b>   |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

(\*) Công ty và Công ty TNHH Pegasus Thăng Long ("Pegasus Thăng Long") có thỏa thuận hợp tác kinh doanh với các nội dung chính gồm:

- Hai bên hợp tác để cùng nhau đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khách sạn nằm trong Dự án Sài Gòn Airport Plaza, tại số 01, đường Bạch Đằng, phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quy mô góp vốn: Pegasus Thăng Long góp 60% tổng giá trị góp vốn;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Kể từ ngày ký cho đến khi Các bên đã hoàn thành mọi quyền và nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng;
- Phương thức phân chia kết quả: Sau khi Dự án hoàn thành, Pegasus Thăng Long sẽ được hưởng 60% lợi nhuận từ việc khai thác Dự án.

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

|                         | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Vốn khác của chủ<br>sở hữu | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng              |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                         | VND                          | VND                      | VND                        | VND                         | VND               |
| Số dư tại<br>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 cuối kỳ<br>trước  | 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<br>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 |
| Lỗ trong kỳ này         | -                            | -                        | -                          | (11.183.412.033)            | (11.183.412.033)  |
| Số dư tại<br>31/03/2025 | 2.000.000.000.000            | 4.493.439.505            | 6.329.814.592              | (178.987.370.099)           | 1.831.835.883.998 |

**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 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                           | 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**

|  | 31/03/2025  | 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**

|                         | 31/03/2025    | 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. Cổ Nhuế 1. Q. Bắc Từ Liêm, 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. Chi tiết đối tượng công nợ theo dõi ngoại bảng như sau:

| Tên đối tượng                              | Năm xử lý | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
|  |           | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>    |           | <b>2.047.273.687</b>   | <b>2.047.273.687</b>   |
| 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      | 1.018.395.119          | 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 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            |
| Đinh Thị Chang Nhung                       | 2022      | 2.868.400.000          | 2.868.400.000          |
| Nguyễn Khoa Điền                           | 2022      | 3.189.855.564          | 3.189.855.564          |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>    | 2022      | <b>86.000.000</b>      | <b>86.000.000</b>      |
| <b>Tổng</b>                                |           | <b>852.758.969.625</b> | <b>852.758.969.625</b> |

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 | 31/03/2025 | 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 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Doanh thu bán hàng   | 29.295.438.772                | 18.621.895.480                |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 96.882.464                    | -                             |
| Doanh thu khác   | 84.922.038                    | -                             |
|  | <b>29.477.243.274</b>         | <b>18.621.895.480</b>         |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30) | <b>25.904.573.929</b>         | <b>18.621.895.480</b>         |

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|   | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| - Giảm giá hàng bán   | 1.048.000                     | -                             |
|   | <b>1.048.000</b>              | <b>-</b>                      |
| Trong đó: Các khoản giảm trừ doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30) | <b>1.048.000</b>              | <b>-</b>                      |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán  | 25.770.093.343                | 16.842.660.395                |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp  | 11.154.546                    | -                             |
| Giá vốn hoạt động khác   | 84.922.038                    | -                             |
|  | <b>25.866.169.927</b>         | <b>16.842.660.395</b>         |
| Trong đó: Giá vốn đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30) | <b>2.499.420.248</b>          | <b>-</b>                      |

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay   | 8.081.569.743                 | 10.667.146.662                |
|  | <b>8.081.569.743</b>          | <b>10.667.146.662</b>         |
| Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30) | <b>6.073.437.194</b>          | <b>5.288.173.995</b>          |

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính  | 18.566.685.331                | 21.075.725.899                |
| Chi phí lãi vay  | -                             | 403.750.000                   |
|  | <b>18.566.685.331</b>         | <b>21.479.475.899</b>         |
| Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30) | <b>-</b>                      | <b>403.750.000</b>            |

## 25. THU NHẬP KHÁC

|               | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|---------------|-------------------------------|-------------------------------|
|               | VND                           | VND                           |
| Thu nhập khác | 855.643                       | -                             |
|               | <b>855.643</b>                | <b>-</b>                      |

## 26. CHI PHÍ KHÁC

|              | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
|              | VND                           | VND                           |
| Chi phí khác | 4.000.000                     | 369.295                       |
|              | <b>4.000.000</b>              | <b>369.295</b>                |

## 27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Từ 01/01/2025 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>              |                               |                               |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                      | (11.183.412.033)              | (15.634.334.580)              |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                   | 4.000.000                     | 143.125                       |
| - Chi phí không hợp lệ                                      | 4.000.000                     | 143.125                       |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                   | -                             | -                             |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                     | (11.179.412.033)              | (15.634.191.455)              |
| 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    | <b>(4.760.610.671)</b>        | <b>(4.760.610.671)</b>        |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>       |                               |                               |
| Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản             | (1.457.975.087)               | (1.457.975.087)               |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | -                             | -                             |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                     | -                             | -                             |
| Thuế suất thuế TNDN   | 20%                           | 20%                           |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản            | <b>(1.457.975.087)</b>        | <b>(1.457.975.087)</b>        |
| Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | <b>-</b>                      | <b>-</b>                      |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                             | <b>(6.218.585.758)</b>        | <b>(6.218.585.758)</b>        |

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|  | 31/03/2025        | 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        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>56.893.692</b> | <b>56.893.692</b> |

## 29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

|                                    | 31/03/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 27.490.871.396         | -                      | 53.415.041.718         | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 265.379.140.002        | -                      | 233.373.742.851        | -                      |
| Các khoản cho vay                  | 439.016.266.604        | -                      | 439.016.266.604        | -                      |
| Đầu tư ngắn hạn                    | 30.600.000.000         | -                      | 26.600.000.000         | -                      |
| Đầu tư dài hạn                     | 4.423.700.000          | (4.423.700.000)        | 4.423.700.000          | (4.423.700.000)        |
|                                    | <b>766.909.978.002</b> | <b>(4.423.700.000)</b> | <b>756.828.751.173</b> | <b>(4.423.700.000)</b> |
|                                    |                        |                        | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>       |                        |                        | VND                    | VND                    |
| Phải trả người bán, phải trả khác  |                        |                        | 18.800.990.899         | 20.056.589.397         |
| Chi phí phải trả                   |                        |                        | 1.897.423.718          | 1.897.423.718          |
|                                    |                        |                        | <b>20.698.414.617</b>  | <b>21.954.013.115</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 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 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<br>đến 5 năm | Trên 5 năm | Cộng                  |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/03/2025               | VND                   | VND                     | VND        | VND                   |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 18.800.990.899        | -                       | -          | 18.800.990.899        |
| Chi phí phải trả                  | 1.897.423.718         | -                       | -          | 1.897.423.718         |
|                                   | <b>20.698.414.617</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>20.698.414.617</b> |
| 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         |
|                                   | <b>21.954.013.115</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>   | <b>21.954.013.115</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.

### 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 –<br>31/03/2025 | Từ 01/01/2024 –<br>31/03/2024 |
|---|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   |                       | VND                           | VND                           |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                       | <b>25.904.573.929</b>         | <b>18.621.895.480</b>         |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                   | Công ty con           | 16.615.327.575                | 12.504.375.918                |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                | Công ty con           | 9.232.363.890                 | 6.117.519.562                 |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang             | Công ty con           | 56.882.464                    | -                             |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>           |                       | <b>1.048.000</b>              | <b>-</b>                      |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                | Công ty con           | 1.048.000                     | -                             |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                       |                       | <b>2.499.420.248</b>          | <b>-</b>                      |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                   | Công ty con           | 554.660.146                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                | Công ty con           | 1.933.605.556                 | -                             |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang             | Công ty con           | 11.154.546                    | -                             |
| <b>Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ</b>        |                       | <b>113.125.275</b>            | <b>33.112.164</b>             |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                   | Công ty con           | 46.018.040                    | 7.966.852                     |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                | Công ty con           | 67.107.235                    | 3.159.723                     |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang             | Công ty con           | -                             | 21.985.589                    |
| <b>Doanh thu lãi cho vay</b>                  |                       | <b>6.073.437.194</b>          | <b>5.288.173.995</b>          |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang             | Công ty con           | 1.687.804.999                 | 1.706.558.387                 |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                | Công ty con           | 862.500.000                   | -                             |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                   | Công ty con           | 3.325.000.000                 | 3.361.944.444                 |
| Công ty Cổ phần Kem Tín Phát                  | Công ty con gián tiếp | 198.132.195                   | 219.671.164                   |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                        |                       | <b>-</b>                      | <b>403.750.000</b>            |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                   | Công ty con           | -                             | 403.750.000                   |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

|   | Mối quan hệ           | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|
|   |                       | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>                       |                       | <b>58.650.964.441</b>  | <b>38.781.974.839</b>  |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral                               | Công ty con           | 56.127.030.732         | 38.220.587.663         |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                            | Công ty con           | 2.523.933.709          | 561.387.176            |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang                         | Công ty con           | 62.570.710             | -                      |
| <b>Phải thu về cho vay</b>                                |                       | <b>439.016.266.604</b> | <b>439.016.266.604</b> |
| 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           | 280.000.000.000        | 280.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền                            | Công ty con           | 69.000.000.000         | 69.000.000.000         |
| <b>Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn</b> |                       | <b>107.906.300.000</b> | <b>107.906.300.000</b> |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang                         | Công ty con           | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Kem Tín Phát                              | Công ty con gián tiếp | 7.906.300.000          | 7.906.300.000          |

|  |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu khác</b>                   |                       | <b>56.658.810.299</b> | <b>51.504.991.570</b> |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral            | Công ty con           | 17.844.166.666        | 14.519.166.666        |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang      | Công ty con           | 37.754.011.438        | 36.066.206.439        |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền         | Công ty con           | 862.500.000           | 717.083.333           |
| Công ty Cổ phần Kem Tín Phát           | Công ty con gián tiếp | 198.132.195           | 202.535.132           |
| <b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b> |                       | <b>28.309.096</b>     | <b>17.237.578</b>     |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral            | Công ty con           | 3.810.000             | 3.160.050             |
| Công ty Cổ phần Kem Tràng Tiền         | Công ty con           | 7.496.903             | 9.345.335             |
| Công ty Cổ phần Sao Hôm Nha Trang      | Công ty con           | 17.002.193            | 4.732.193             |
| <b>Chi phí phải trả khác</b>           |                       | <b>117.828.434</b>    | <b>117.828.434</b>    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương     | Công ty mẹ            | 117.828.434           | 117.828.434           |
| <b>Phải trả, phải nộp khác</b>         |                       | <b>1.871.494.188</b>  | <b>1.871.494.188</b>  |
| Công ty Cổ phần Bánh Givral            | Công ty con           | 1.067.958.333         | 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 31/03/2025:

|   | Chức vụ           | Thù lao            | Thưởng           | Tổng               |
|---|-------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|   |                   | VND                | VND              | VND                |
| <b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>            |                   |                    |                  |                    |
| Nguyễn Thu Hằng                                 | Chủ tịch HĐQT     | 60.000.000         | 500.000          | 60.500.000         |
| Huỳnh Minh Việt                                 | Thành viên HĐQT   | 30.000.000         | -                | 30.000.000         |
| Hoàng Thị Thùy Vân                              | Thành viên HĐQT   | 30.000.000         | 500.000          | 30.500.000         |
| Nguyễn Dũng Minh                                | Thành viên HĐQT   | 30.000.000         | -                | 30.000.000         |
| Đình Hoài Nam                                   | Thành viên HĐQT   | 30.000.000         | -                | 30.000.000         |
| <b>Tổng</b>                                     |                   | <b>180.000.000</b> | <b>1.000.000</b> | <b>181.000.000</b> |
| <b>Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát</b>         |                   |                    |                  |                    |
| Dương Thị Mai Hương                             | Trưởng BKS        | 30.000.000         | 500.000          | 30.500.000         |
| Lê Thị Bích Hạnh                                | Thành viên BKS    | 15.000.000         | 500.000          | 15.500.000         |
| Trần Thị Kim Oanh                               | Thành viên BKS    | 15.000.000         | 500.000          | 15.500.000         |
| <b>Tổng</b>                                     |                   | <b>60.000.000</b>  | <b>1.500.000</b> | <b>61.500.000</b>  |
| <b>Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám Đốc</b> |                   |                    |                  |                    |
|   | Chức vụ           | Lương              | Thưởng           | Tổng               |
|   |                   | VND                | VND              | VND                |
| Nguyễn Đức Minh                                 | Tổng Giám đốc     | -                  | -                | -                  |
| Lê Đình Quang                                   | Phó Tổng Giám đốc | 299.643.700        | 500.000          | 300.143.700        |
| <b>Tổng</b>                                     |                   | <b>299.643.700</b> | <b>500.000</b>   | <b>300.143.700</b> |

**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. 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 1 năm 2024 đã được công bố thông tin.

**32. GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH 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 I năm 2025 ghi nhận mức âm 11,2 tỷ đồng, giảm lỗ 4,5 tỷ đồng (tương ứng 28,5%) so với Quý I năm 2024. Kết quả này phản ánh xu hướng tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

1. Trong Quý I/2025, doanh thu thuần đạt 29,5 tỷ đồng, tăng 10,9 tỷ đồng, tương ứng 58,3% so với cùng kỳ năm trước do Công ty tăng cường hoạt động kinh doanh thương mại góp phần gia tăng quy mô và hiệu quả kinh doanh.
2. Giá vốn hàng bán: Quý I/2025 là 25,9 tỷ đồng, tăng 9 tỷ đồng (tăng 53,6%) so với quý I/2024, tương ứng với tăng doanh thu. Tỷ lệ tăng giá vốn thấp hơn tỷ lệ tăng doanh thu thuần, cho thấy biên lợi nhuận gộp tốt hơn cùng kỳ năm trước.
3. Doanh thu hoạt động tài chính: Quý I/2025 đạt 8,1 tỷ đồng, giảm 2,6 tỷ đồng (giảm 24,2%) so với cùng kỳ năm 2024 do giảm doanh thu từ lãi tiền gửi.
4. Chi phí hoạt động tài chính: Quý I/2025 ghi nhận 18,6 tỷ đồng, giảm 2,9 tỷ đồng (giảm 13,6%) so với cùng kỳ do trong Quý I/2025 không phát sinh chi phí lãi vay đồng thời giảm trích lập dự phòng đầu tư tài chính vào công ty con và công ty liên kết.
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp: Quý I/2025 ghi nhận 4,3 tỷ đồng, giảm 2,3 tỷ đồng (giảm 35%) so với cùng kỳ. Một số khoản chi phí đã kết thúc phân bổ trong năm trước nên không còn ghi nhận trong kỳ, cùng với việc Công ty tiết giảm chi phí vận hành và quản lý.

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế Toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Đỗ Lê Anh



Phạm Tiến Thành



Nguyễn Đức Minh

C. P. ★ I. O. ★

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 HẰNG**

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. *for*

33887  
NG TY  
PHẦN  
CAPITA  
ITALIT  
EM - T.P

**Điều 3: Điều khoản thực hiện:**

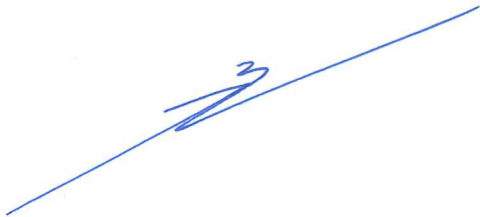
1. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau (tùy thời điểm nào đến trước):

- 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 HẰNG**

