CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY
DN: c=VN, st=HÀ NỘI, l=Quận Bắc Từ Liêm, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0800338870
Date: 2026.10.29 15:47:20 +07'00'

Mẫu số/ No.: 01-B

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026/
Ha Noi, 29 October 2026

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

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP One Capital Hospitality (mã CK: OCH) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý III năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Pursuant to the regulations at Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure in the securities market, One Capital Hospitality Joint Stock Company (Stock Code: OCH) discloses the financial statements for Quarter III, 2026 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 08, tòa nhà Leadvisors, 643 Phạm Văn Đồng, P. Nghĩa Đô, TP. Hà Nội/ 08th floor, Leadvisors Tower, 643 Pham Van Dong, Nghia Do Ward, Hanoi.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 0243 783 0101 Fax: 0243 783 0202
- Email: info@och.vn Website: http://och.vn

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

– BCTC Quý III năm 2026/Financial Statements

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/Separate financial statements (Listed organizations without subsidiaries and superior accounting companies with affiliated companies);

[x] BCTC riêng và BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/Separate financial statements and consolidated financial statements (Listed organizations with subsidiaries);

[ ] BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/Consolidated financial statements (Listed organizations with accounting companies under the organization of private accounting system).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC/ The auditing organization issues not an unqualified opinion on the financial statements:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

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

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại/Profit after tax in this period changes by 5% or more before and after auditing, or from loss to profit or vice versa:

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

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

[ ] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/Profit after corporate income tax in the income statement of this period changes by 10% or more compared to the same period of last year:

[x] Có/Yes [ ] Không/No

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

[x] Có/Yes [ ] Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/ Profit after tax in this period is a loss, changing from profit in the same period last year to loss in this period or vice versa:

[ ] 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: 29/10/2026 tại đường dẫn: *http://och.vn/cong-bo-thong-tin/./* This information was published on the company's website on: 29 October 2026 at the link: *http://och.vn/cong-bo-thong-tin/*

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong kỳ/ Report on transactions with a value of 35% or more of total assets during this period.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/In case the listed organizations has transactions above, please report the following contents in full:

- Nội dung giao dịch/transaction content: .....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (*căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*)/ Ratio of transactions value/total assets of the company (%) *(based on the most recent financial statements)*;.....
- Ngày hoàn thành giao dịch/ Transaction completed date:.....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố/ We commit that the disclosure information above is true and are fully responsible before the law for the content of the disclosure information.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT/

Legal representative/ Information Disclosure Officer

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đức Minh

Tài liệu đính kèm/ Attached file:

- BCTC riêng, hợp nhất Quý III năm 2026/ Separate and Consolidated financial statements Quarter III, 2026;
- Văn bản giải trình thông tin BCTC Quý III 2026/ Explanation of financial statements Quarter III 2026.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

QUÝ III NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 35

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**930.603.489.877**	**681.519.277.530**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**248.348.404.234**	**91.804.661.985**
111	1. Tiền		171.872.263.275	67.904.661.985
112	2. Các khoản tương đương tiền		76.476.140.959	23.900.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**177.116.112.954**	**198.275.120.352**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		182.534.878.819	204.693.886.217
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(5.418.765.865)	(6.418.765.865)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**313.153.226.568**	**221.834.275.111**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	255.175.748.364	23.981.789.460
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	54.113.347.728	51.541.899.445
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	163.938.465.857	321.250.768.496
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(160.259.369.513)	(176.915.411.480)
137	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		185.034.132	1.975.229.190
140	**IV. Hàng tồn kho**	08	**170.811.629.566**	**151.638.089.096**
141	1. Hàng tồn kho		171.270.751.242	152.097.210.772
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(459.121.676)	(459.121.676)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**21.174.116.555**	**17.967.130.986**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	9.537.408.625	5.339.418.318
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.318.856.512	4.325.103.435
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.317.851.418	8.302.609.233

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.169.504.330.703**	**3.104.705.686.380**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**5.197.606.637**	**4.555.131.230**
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	5.197.606.637	4.555.131.230
220	**II. Tài sản cố định**		**512.286.384.311**	**516.292.015.241**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	411.439.382.153	412.421.043.052
222	*- Nguyên giá*		*941.536.252.651*	*847.119.921.638*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(530.096.870.498)*	*(434.698.878.586)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	100.847.002.158	103.870.972.189
228	*- Nguyên giá*		*128.747.864.188*	*127.076.488.188*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(27.900.862.030)*	*(23.205.515.999)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**		**19.069.623.606**	**19.973.518.869**
241	- Nguyên giá		36.155.810.460	36.155.810.460
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(17.086.186.854)	(16.182.291.591)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**179.839.662.480**	**182.118.817.336**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	09	179.839.662.480	182.118.817.336
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**2.085.000.000.000**	**2.085.000.000.000**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	04	2.085.000.000.000	-
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	04	16.423.700.000	2.101.423.700.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	04	(16.423.700.000)	(16.423.700.000)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**368.111.053.669**	**296.766.203.704**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	214.819.258.884	214.906.264.394
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28	141.184.117	184.366.547
279	3. Lợi thế thương mại	13	153.150.610.668	81.675.572.763
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.100.107.820.580**	**3.786.224.963.910**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN		30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.870.289.461.578**	**1.733.525.933.272**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**759.628.559.174**	**560.472.526.838**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	151.621.719.515	28.544.576.039
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	8.922.252.632	7.253.704.527
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		2.080.702.000	2.080.702.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	260.456.791.341	234.850.493.665
315	5. Phải trả người lao động		12.601.842.235	14.275.595.864
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	39.633.904.509	16.554.054.639
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	58.497.422	19.171.528
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	75.331.272.906	80.531.131.374
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	195.901.634.189	166.000.000.000
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.943.055.000	-
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.076.887.425	10.363.097.202
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.110.660.902.404**	**1.173.053.406.434**
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	-	1.817.664.458
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	10.993.986.199	21.463.510.199
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	1.060.000.000.000	1.110.000.000.000
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28	39.666.916.205	39.772.231.777
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**2.229.818.359.002**	**2.052.699.030.638**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		4.984.000.000	4.984.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		14.565.711.839	14.676.314.159
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.329.814.592	6.329.814.592
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(267.853.684.473)	(407.573.356.385)
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(407.869.753.318)*	*(485.516.631.515)*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*140.016.068.845*	*77.943.275.130*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		471.792.517.044	434.282.258.272
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.100.107.820.580**	**3.786.224.963.910**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ONE CAPITAL HOSPITALITY

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23	**783.624.824.208**	**699.721.764.057**	**1.289.847.230.844**	**1.022.219.333.484**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	30.421.982.519	36.564.447.907	51.685.077.009	52.805.985.129
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**753.202.841.689**	**663.157.316.150**	**1.238.162.153.835**	**969.413.348.355**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	25	**296.690.633.492**	**267.129.245.986**	**602.839.765.199**	**473.950.462.961**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**456.512.208.197**	**396.028.070.164**	**635.322.388.636**	**495.462.885.394**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.526.897.908	3.371.136.513	19.303.720.874	8.646.095.743
23	7. Chi phí tài chính	27	40.311.350.449	28.119.365.033	94.414.869.501	82.082.490.722
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*40.302.143.702*	*28.116.664.428*	*94.399.054.065*	*82.074.969.900*
25	8. Chi phí bán hàng		154.312.156.875	125.641.546.612	246.992.044.550	179.800.498.409
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		47.337.167.149	32.468.911.919	129.385.126.757	83.722.558.613
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**218.078.431.632**	**213.169.383.113**	**183.834.068.702**	**158.503.433.393**
31	11. Thu nhập khác		126.263.744	82.879.109	26.387.454.620	108.754.759
32	12. Chi phí khác		3.695.291.539	2.883.738.829	10.130.276.759	8.795.993.382
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(3.569.027.795)**	**(2.800.859.720)**	**16.257.177.861**	**(8.687.238.623)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**214.509.403.837**	**210.368.523.393**	**200.091.246.563**	**149.816.194.770**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		32.456.464.397	28.643.362.147	39.647.611.744	34.176.038.981
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28	(42.736.004)	(22.377.508)	(62.133.142)	346.613.167
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**182.095.675.444**	**181.747.538.754**	**160.505.767.961**	**115.293.542.622**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**115.166.514.680**	**118.762.790.530**	**113.545.474.490**	**83.824.008.821**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**66.929.160.764**	**62.984.748.224**	**46.960.293.471**	**31.469.533.801**

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*200.091.246.563*	*149.816.194.770*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*118.104.178.304*	*109.760.916.846*
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		43.953.479.848	36.024.546.973
03	- Các khoản dự phòng		(962.946.010)	201.474.836
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(56.604.425)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(19.285.409.599)	(8.483.470.438)
06	- Chi phí đi vay		94.399.054.065	82.074.969.900
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*318.195.424.867*	*259.577.111.616*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(87.280.869.871)	(219.442.530.140)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(19.173.540.470)	92.580.395.837
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		147.448.786.981	89.219.566.611
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(90.115.674.960)	(56.546.036.878)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(93.619.436.931)	(82.313.261.560)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.761.391.633)	(26.184.644.097)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(286.209.777)	(654.458.670)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*146.407.088.206*	*56.236.142.719*
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.525.973.328)	(67.211.166.017)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		5.255.603	23.728.704
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(46.935.992.602)	(16.814.905.753)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		78.395.000.000	5.563.340.001
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.296.730.181	3.177.997.771
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*30.235.019.854*	*(76.261.005.294)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	55.680.716.260
33	2. Tiền thu từ đi vay		166.558.669.905	126.573.158.851
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(186.657.035.716)	(160.876.742.301)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(20.098.365.811)*	*21.377.132.810*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 – 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 – 30/09/2025 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		156.543.742.249	1.352.270.235
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		91.804.661.985	169.749.007.919
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	56.604.425
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	03	248.348.404.234	171.157.882.579

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần One Capital Hospitality được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0403000464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 số 0800338870 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 10 năm 2026 đăng ký thay đổi địa chỉ trụ sở chính và vốn điều lệ. Theo đó:

- Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 08 tòa nhà Leadvisors Tower, số 643 Phạm Văn Đồng, Phường Nghĩa Đô, Hà Nội.

- Vốn điều lệ của Công ty sau khi thay đổi là 3.300.000.000.000 đồng, tương đương 330.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần (tại ngày 30/09/2026, vốn điều lệ của Công ty là 2.000.000.000.000 đồng, tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Dịch vụ tư vấn, quản lý quyền sử dụng đất của chủ sở hữu hoặc đi cho thuê;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư và xây dựng hạ tầng, nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;
- Buôn bán thực phẩm....

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ (%)		Hoạt động kinh doanh chính
		30/09/2026	01/01/2026	30/09/2026	01/01/2026	
Công ty CP Tân Việt	Khánh Hòa	51,42%	51,42%	51,42%	51,42%	Kinh doanh khách sạn
Công ty CP Sao Hôm Nha Trang	Khánh Hòa	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%	Kinh doanh khách sạn
Công ty CP Viptour Togi	Hà Nội	86,13%	86,13%	86,13%	86,13%	Kinh doanh khách sạn
Quỹ đầu tư cơ hội đặc biệt LEADVISORS	Hà Nội	99,00%	99,62%	99,00%	100%	Quỹ đầu tư chứng khoán, trái phiếu
Công ty CP One Capital Consumer	Hà Nội	61,09%	61,91%	61,20%	61,95%	Sản xuất thực phẩm, các loại bánh từ bột; Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản
Công ty CP Bánh Givral (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Hồ Chí Minh	61,09%	61,91%	99,99%	99,99%	Sản xuất kinh doanh các loại bánh, kem
Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng (Công ty con của Công ty CP Bánh Givral)	Bắc Ninh	61,09%	61,91%	100%	100%	Cho thuê nhà xưởng
Công ty CP Kem Tràng Tiền (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Hà Nội	61,07%	61,89%	99,98%	99,98%	Sản xuất kinh doanh các loại kem, chè
Công ty CP Kem Tín Phát (Công ty con của Công ty CP Kem Tràng Tiền)	Hà Nội	60,99%	61,81%	99,87%	99,87%	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa
Công ty CP Thực phẩm Fuji (Công ty con của Công ty CP Kem Tràng Tiền)	Hà Nội	31,15%	31,57%	51%	51%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.
Công ty TNHH Thực phẩm sạch JP (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Sơn La	61,09%	61,91%	100%	100%	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, thủy sản.

Công ty TNHH Seikado (Công ty con của Công ty CP One Capital Consumer)	Hà Nội	61,09%	100%	Bán buôn, bán lẻ thực phẩm
Công ty TNHH Hải Hà – Kotobuki (Công ty con của Công ty TNHH Seikado)	Hà Nội	42,76%	70%	Sản xuất các sản phẩm bánh kẹo

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

– Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích của Công ty (%)		Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty (%)		Hoạt động kinh doanh chính
		30/09/2026	01/01/2026	30/09/2026	01/01/2026	
– Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. (Khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng sở hữu 30% vốn góp)	Hà Nội	18,33%	18,57%	30,00%	30,00%	Đầu tư tài chính, Bất động sản

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng mới

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt nam theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025, áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Công ty áp dụng lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư 43/2026/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 20/04/2026.

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

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

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Công ty đã áp dụng Thông tư 43/2026/TT-BTC trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý này của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

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

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

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

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

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

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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

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

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

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

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

2.8. Các khoản nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. 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.

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Các tài sản khác	04 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất/ Quyền đầu tư dự án	21 - 40 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 10 năm

2.11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.14. Chi phí đi vay

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

2.15. Chi phí phải trả

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

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

2.16. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.20. Giá vốn hàng bán

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

2.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

2.23. Các bên liên quan

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

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	5.444.382.911	6.504.580.825
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	166.401.178.073	61.303.890.981
Tiền đang chuyển	26.702.291	96.190.179
Các khoản tương đương tiền	76.476.140.959	23.900.000.000
	248.348.404.234	**91.804.661.985**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	182.534.878.819	(5.418.765.865)	204.693.886.217	(6.418.765.865)
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	120.584.517.808	-	123.637.204.624	-
- Cho vay	27.838.693.072	(5.355.959.999)	40.633.693.072	(6.355.959.999)
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương (1)	*22.482.733.073*	-	*34.277.733.073*	-
Công ty Cổ phần Robot Tosy	*4.786.659.999*	*(4.786.659.999)*	*5.786.659.999*	*(5.786.659.999)*
Đối tượng khác	*569.300.000*	*(569.300.000)*	*569.300.000*	*(569.300.000)*
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	34.111.667.939	(62.805.866)	30.422.988.521	(62.805.866)
- Các khoản đầu tư khác	-	-	10.000.000.000	-
	182.534.878.819	**(5.418.765.865)**	**204.693.886.217**	**(6.418.765.865)**

(*) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn giá trị 87.600.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo tại ngân hàng.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

			30/09/2026	01/01/2026
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	
			VND	VND
- Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings. (Khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng sở hữu 30% vốn góp)	Hà Nội	18,33%	2.085.000.000.000	-
			2.085.000.000.000	**-**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP 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)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vneco Hà Nội	12.000.000.000	(12.000.000.000)	12.000.000.000	(12.000.000.000)
- Công ty Cổ phần IDS Equity Holdings.	-	-	2.085.000.000.000	-
	16.423.700.000	**(16.423.700.000)**	**2.101.423.700.000**	**(16.423.700.000)**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Chi	31.591.839.697	1.171.695.857
- Công ty TNHH TM B&B Bakery	48.553.163.758	945.259.435
- Công ty TNHH Thuận Thiên Phát Foods	23.494.580.126	353.271.299
- Công ty TNHH Vang Ngon SAIGON NO.1	27.557.684.876	636.672.788
- Công ty TNHH Bánh Kem Quỳnh Hương	24.870.212.264	1.072.454.997
- Các khoản phải thu khách hàng khác	99.108.267.643	19.802.435.084
	255.175.748.364	**23.981.789.460**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Đà	43.284.161.557	43.284.161.557
- Các khoản trả trước người bán ngắn hạn khác	10.829.186.171	8.257.737.888
	54.113.347.728	**51.541.899.445**

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải thu ứng tiền cho các cá nhân tại Công ty Viptour-Togi	46.240.000.000	46.240.000.000
- Phải thu bà Nguyễn Thị Dung tại Công ty Viptour-Togi	53.200.000.000	53.200.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ và Phát triển Đầu tư - IOC	14.663.642.060	14.663.642.060
- Ký cược, ký quỹ	678.775.800	462.918.800
- Phải thu khác	49.156.047.997	206.684.207.636
	163.938.465.857	**321.250.768.496**
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	5.197.606.637	4.555.131.230
	5.197.606.637	**4.555.131.230**

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	70.307.631.240	-	54.915.604.587	-
- Công cụ, dụng cụ	2.824.276.799	-	2.156.893.145	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	75.542.319.259	-	75.230.479.120	-
Dự án Nhà máy Tân Phú Trung	75.542.319.259	-	75.030.827.113	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	-	-	199.652.007	-
- Sản phẩm	16.608.652.070	(459.121.676)	13.896.035.185	(459.121.676)
- Hàng hóa (1)	5.924.649.567	-	5.898.198.735	-
- Hàng gửi bán	63.222.307	-	-	-
	171.270.751.242	**(459.121.676)**	**152.097.210.772**	**(459.121.676)**

(1) Số dư tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm hàng hóa tại các Công ty con và quyền kinh doanh, khai thác, sử dụng 05 căn phòng Khách sạn StarCity Nha Trang tại Công ty giá trị 4.519.394.429 VND. Khách sạn đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh từ ngày 15/01/2016. Công ty đang tiếp tục tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các căn hộ trên.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	315.195.455	2.135.148.305
- Xây dựng cơ bản	179.496.767.025	179.076.211.469
Dự án StarCity Westlake Hà Nội (1)	*179.496.767.025*	*179.076.211.469*
- Sữa chữa tài sản cố định	27.700.000	907.457.562
	179.839.662.480	**182.118.817.336**

(1) Dự án StarCity Westlake Hà Nội được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Viptour – Togi (Công ty con của Công ty). Tên Dự án: StarCity Westlake Hà Nội; Địa điểm: Số 10 Trấn Vũ, Phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội; Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Viptour-Togi; Tổng mức đầu tư: 230.000.000.000 đồng; Quy mô dự án: Khách sạn đạt tiêu chuẩn 5 sao, gồm 03 tầng hầm và 09 tầng nổi tương đương với 20.940 m2 sàn xây dựng.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	537.839.640.306	261.176.733.721	35.389.298.381	1.690.617.082	11.023.632.148	847.119.921.638
Số tăng trong kỳ	25.835.912.928	52.573.523.670	11.573.058.767	614.774.412	11.043.976.273	101.641.246.050
- Mua trong kỳ	-	*6.514.777.153*	*45.414.815*	*31.800.000*	*70.000.804*	*6.661.992.772*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*598.680.556*	-	-	-	-	*598.680.556*
- Tăng do mua Công ty con	*25.237.232.372*	*46.058.746.517*	*11.527.643.952*	*582.974.412*	*10.973.975.469*	*94.380.572.722*
Số giảm trong kỳ	(57.772.000)	(6.097.614.491)	(1.069.528.546)	-	-	(7.224.915.037)
- Thanh lý, nhượng bán	*(57.772.000)*	*(413.928.241)*	*(1.069.528.546)*	-	-	*(1.541.228.787)*
- Giảm khác	-	*(5.683.686.250)*	-	-	-	*(5.683.686.250)*
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**563.617.781.234**	**307.652.642.900**	**45.892.828.602**	**2.305.391.494**	**22.067.608.421**	**941.536.252.651**
Hao mòn TSCĐ						
Số dư đầu kỳ (01/01/2026)	226.967.487.437	169.415.552.302	27.111.699.222	1.385.986.234	9.818.153.391	434.698.878.586
Số tăng trong kỳ	29.121.659.411	51.895.566.206	10.499.179.579	633.934.223	10.583.101.290	102.733.440.709
- Khấu hao trong kỳ	*12.772.862.332*	*8.993.287.893*	*2.020.213.386*	*359.208.106*	*541.325.501*	*24.686.897.218*
- Tăng do mua Công ty con	*16.335.973.243*	*42.426.498.206*	*8.460.441.111*	*274.726.117*	*9.901.072.207*	*77.398.710.884*
- Phân loại lại	*12.823.836*	*475.780.107*	*18.525.082*	-	*140.703.582*	*647.832.607*
Số giảm trong kỳ	(27.602.178)	(6.097.614.491)	(1.069.528.546)	(140.703.582)	-	(7.335.448.797)
- Phân loại lại	-	-	-	*(140.703.582)*	-	*(140.703.582)*
- Thanh lý, nhượng bán	*(27.602.178)*	*(413.928.241)*	*(1.069.528.546)*	-	-	*(1.511.058.965)*
- Giảm khác	-	*(5.683.686.250)*	-	-	-	*(5.683.686.250)*
Số dư cuối kỳ (30/09/2026)	**256.061.544.670**	**215.213.504.017**	**36.541.350.255**	**1.879.216.875**	**20.401.254.681**	**530.096.870.498**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ (01/01/2026)	310.872.152.869	91.761.181.419	8.277.599.159	304.630.848	1.205.478.757	412.421.043.052
Tại ngày cuối kỳ (30/09/2026)	**307.556.236.564**	**92.439.138.883**	**9.351.478.347**	**426.174.619**	**1.666.353.740**	**411.439.382.153**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền đầu tư Dự Án, Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Chi phí thiết kế nhãn hiệu, website	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	121.084.638.123	5.640.921.383	350.928.682	127.076.488.188
Số tăng trong kỳ	-	1.471.326.000	200.050.000	1.671.376.000
- *Mua trong kỳ*	-	*65.250.000*	*200.050.000*	*265.300.000*
- *Tăng do mua Công ty con*	-	*1.406.076.000*	-	*1.406.076.000*
Số dư cuối kỳ	**121.084.638.123**	**7.112.247.383**	**550.978.682**	**128.747.864.188**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	18.713.037.296	4.243.900.019	248.578.684	23.205.515.999
Số tăng trong kỳ	3.077.422.713	1.552.483.650	65.439.668	4.695.346.031
- *Khấu hao trong kỳ*	*3.077.422.713*	*690.172.728*	*65.439.668*	*3.833.035.109*
- *Tăng do mua Công ty con*	-	*862.310.922*	-	*862.310.922*
Số dư cuối kỳ	**21.790.460.009**	**5.796.383.669**	**314.018.352**	**27.900.862.030**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	102.371.600.827	1.397.021.364	102.349.998	103.870.972.189
Tại ngày cuối kỳ	**99.294.178.114**	**1.315.863.714**	**236.960.330**	**100.847.002.158**

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo hiểm tài sản	80.063.539	304.920.501
- Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.495.323.380	1.309.948.665
- Chi phí trả trước thuê nhà xưởng, văn phòng	3.938.106.052	368.685.227
- Chi phí sửa chữa	174.858.609	156.835.641
- Các khoản khác	3.849.057.045	3.199.028.284
	9.537.408.625	**5.339.418.318**
b) Dài hạn		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.717.171.539	5.541.059.405
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	6.496.239.771	4.214.781.868
- Chi phí thuê đất tại KCN VSIP Bắc Ninh	12.931.338.353	13.250.910.929
- Chi phí thuê đất tại KCN Tân Bình	3.373.405.958	3.495.336.293
- Chi phí thuê mặt bằng tại 19 Nguyễn Trãi (1)	49.354.293.338	50.440.329.134
- Chi phí tư vấn	137.500.000	756.250.000
- Quyền khai thác 12 căn biệt thự tại Hội An (2)	126.578.443.698	129.999.482.721

- Các khoản khác	11.230.866.227	7.208.114.044
	214.819.258.884	**214.906.264.394**

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

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

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công ty CP Kem Tín Phát	274.033.967	302.382.307
- Công ty CP Viptour Togi	156.922.808	188.307.371
- Công ty TNHH Hải Hà - Kotobuki	79.554.338.401	-
- Công ty CP Thực phẩm Fuji	50.099.914.050	54.477.576.153
- Công ty TNHH Sản xuất Bình Hưng	23.065.401.441	26.707.306.932
	153.150.610.668	**81.675.572.763**

14. CÁC KHOẢN VAY

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**195.901.634.189**	**166.000.000.000**
- Vay ngắn hạn	***75.901.634.189***	***6.000.000.000***
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình	75.901.634.189	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	-	6.000.000.000
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***120.000.000.000***	***160.000.000.000***
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (1)	120.000.000.000	160.000.000.000
b) Dài hạn	**1.060.000.000.000**	**1.110.000.000.000**
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Ba Đình (1)	1.060.000.000.000	1.110.000.000.000
	1.255.901.634.189	**1.276.000.000.000**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Phân loại theo số dư nhà cung cấp		
- Công ty TNHH MTV Vĩnh Nghiệp	14.991.529.600	-
- Công ty TNHH Bao Bì PHP	9.985.908.320	-
- Công ty TNHH Sản xuất & dịch vụ in bao bì Tâm Bảo	8.005.617.077	513.941.372
- Công ty TNHH Bao bì cao cấp C&C	18.647.088.950	-
- Hộ kinh doanh Sanh Lợi	6.648.216.000	-
- Hộ kinh doanh Nguyễn Sang	7.627.500.000	-
- Phải trả các đối tượng khác	85.715.859.568	29.848.299.125
	151.621.719.515	**30.362.240.497**
b) Phân loại theo kỳ hạn thanh toán		
- Phải trả người bán ngắn hạn	151.621.719.515	28.544.576.039
- Phải trả người bán dài hạn	-	1.817.664.458
	151.621.719.515	**30.362.240.497**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trả trước tiền mua căn hộ dự án StarCity Nha Trang	218.948.338	582.964.702
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	8.703.304.294	6.670.739.825
	8.922.252.632	**7.253.704.527**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế GTGT	40.920.215.255	1.772.478.481
- Thuế TTĐB	13.466.330	168.914.303
- Thuế TNDN	38.899.441.562	27.902.071.487
- Thuế thu nhập cá nhân	3.496.561.792	1.140.781.880
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	59.126.617.558	94.552.601.445
- Các loại thuế khác	118.000.488.844	109.313.646.069
	260.456.791.341	**234.850.493.665**

Tại ngày 30/09/2026, Công ty Cổ phần Viptour - Togi (Công ty con) đang phản ánh một khoản thuê đất phải trả và chi phí liên quan với số tiền 203,7 tỷ đồng.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	VND	VND
- Chi phí lãi vay	2.481.651.981	1.607.506.849
- Trích trước chi phí nghỉ mát	2.840.212.956	-
- Trích trước chi phí tiền lương, thưởng	22.939.793.850	9.063.532.212
- Chi phí phải trả khác	11.372.245.722	5.883.015.578
	39.633.904.509	**16.554.054.639**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	383.573.225	108.790.486
- Kinh phí công đoàn	606.316.382	485.283.152
- Bảo hiểm xã hội	120.173.602	7.889.451
- Bảo hiểm y tế	16.860.300	1.469.699
- Bảo hiểm thất nghiệp	8.517.582	919.197
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.997.747.323	12.869.257.323
- Các khoản phải trả phải nộp khác	61.198.084.492	67.057.522.066
+ *Lãi vay phải trả các cá nhân mua nợ (i)*	*12.000.000.000*	*6.000.000.000*
+ *Phải trả khác*	*49.198.084.492*	*61.057.522.066*
	75.331.272.906	**80.531.131.374**
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.993.986.199	3.738.510.199
- Các khoản phải trả phải nộp khác	8.000.000.000	17.725.000.000
+ *Lãi vay phải trả các cá nhân mua nợ (i)*	*8.000.000.000*	*14.000.000.000*
+ *Công ty Cổ phần MGM Nha Trang*	-	*3.725.000.000*
	10.993.986.199	**21.463.510.199**

(i) Số dư lãi vay phải trả cá nhân liên quan đến việc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) bán khoản nợ của Công ty theo Hợp đồng số 0047/2011/HĐTD1-OCEANBANK01 kèm phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng trung, dài hạn số 12-0047/2011/PLHĐTD-OCEANBANK01 ngày 29/05/2020 giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương (nay là Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại) và Công ty cho cá nhân.

20. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng, tài sản	58.497.422	19.171.528
	58.497.422	**19.171.528**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước (01/01/2025)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.419.362.244**	**(484.413.899.284)**	**373.165.627.874**	**1.914.484.905.426**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	74.469.929.583	22.998.220.026	97.468.149.609
Ảnh hưởng từ mua công ty con	-	-	-	-	-	(13.792.319.600)	(13.792.319.600)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	256.951.915	(24.460.544.709)	24.203.592.794	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.063.341.823)	(78.078.345)	(1.141.420.168)
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	27.894.500.737	27.785.215.523	55.679.716.260
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(889)	-	(889)
Số dư cuối kỳ trước (31/12/2025)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.676.314.159**	**(407.573.356.385)**	**434.282.258.272**	**2.052.699.030.638**
Số dư đầu kỳ này (01/01/2026)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.676.314.159**	**(407.573.356.385)**	**434.282.258.272**	**2.052.699.030.638**
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	113.545.474.490	46.960.293.471	160.505.767.961
Chia cổ tức, trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con	-	-	-	-	(296.396.931)	(528.462.956)	(824.859.887)
Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu ở Công ty con	-	-	-	(110.602.320)	(1.054.750.034)	2.165.352.354	1.000.000.000
Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	27.525.344.387	28.154.371.873	55.679.716.260
Ảnh hưởng do mua công ty con trong kỳ	-	-	-	-	-	(39.241.298.960)	(39.241.298.960)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	2.990	2.990
Số dư cuối kỳ này (30/09/2026)	**2.000.000.000.000**	**4.984.000.000**	**6.329.814.592**	**14.565.711.839**	**(267.853.684.473)**	**471.792.517.044**	**2.229.818.359.002**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	1.111.945.520.000	55,60%	1.111.945.520.000	55,60%
Các cổ đông khác	888.054.480.000	44,40%	888.054.480.000	44,40%
	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 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	14.565.711.839	14.676.314.159
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.329.814.592	6.329.814.592
	20.895.526.431	**21.006.128.751**

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản thuê ngoài

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

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.455.021.064	2.054.865.431
Phải thu ngắn hạn khác	853.223.361.468	844.370.612.374
Phải thu dài hạn khác	6.255.083.564	6.255.083.564
Trả trước cho người bán ngắn hạn	509.485.235	86.000.000
Cộng	**869.442.951.331**	**852.766.561.369**

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

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

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	1.106.392.637.618	887.695.133.838
Doanh thu bán hàng hóa	26.078.698.133	10.689.017.290
Doanh thu cung cấp dịch vụ	157.375.895.093	123.835.182.356
	1.289.847.230.844	**1.022.219.333.484**

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	49.771.198.637	49.687.451.605
- Hàng bán bị trả lại	1.827.166.862	3.117.485.524
- Giảm giá hàng bán	86.711.510	1.048.000
	51.685.077.009	**52.805.985.129**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	505.216.573.166	378.163.616.778
Giá vốn của hàng hóa đã bán	11.097.268.857	7.980.457.183
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	86.525.923.176	87.806.389.000
	602.839.765.199	**473.950.462.961**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	8.985.409.599	8.483.470.438
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.311.275	162.625.305
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.300.000.000	-
	19.303.720.874	**8.646.095.743**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	94.399.054.065	82.074.969.900
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	15.815.436	7.520.822
	94.414.869.501	**82.082.490.722**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20,0%	20,0%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	141.184.117	184.366.547
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**141.184.117**	**184.366.547**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	39.666.916.205	39.772.231.777
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**39.666.916.205**	**39.772.231.777**

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tài sản tài chính	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.348.404.234	-	91.804.661.985	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	424.311.820.858	(131.763.736.828)	349.787.689.186	(148.423.420.795)
Các khoản đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	182.534.878.819	(5.418.765.865)	204.693.886.217	(6.418.765.865)
	855.195.103.911	**(137.182.502.693)**	**646.286.237.388**	**(154.842.186.660)**

	Giá trị sổ kế toán	
	30/09/2026	01/01/2026
Nợ phải trả tài chính	VND	VND
Vay và nợ	1.255.901.634.189	1.276.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	237.946.978.620	132.356.882.070
Chi phí phải trả	39.633.904.509	16.554.054.639
	1.533.482.517.318	**1.424.910.936.709**

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	248.348.404.234	-	-	248.348.404.234
Phải thu khách hàng, phải thu khác	287.350.477.393	5.197.606.637	-	292.548.084.030
Các khoản đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	177.116.112.954	-	-	177.116.112.954
	712.814.994.581	**5.197.606.637**	**-**	**718.012.601.218**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.804.661.985	-	-	91.804.661.985
Phải thu khách hàng, phải thu khác	196.809.137.161	4.555.131.230	-	201.364.268.391
Các khoản đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	198.275.120.352	-	-	198.275.120.352
	486.888.919.498	**4.555.131.230**	**-**	**491.444.050.728**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2026	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	195.901.634.189	720.000.000.000	340.000.000.000	1.255.901.634.189
Phải trả người bán, phải trả khác	226.952.992.421	10.993.986.199	-	237.946.978.620
Chi phí phải trả	39.633.904.509	-	-	39.633.904.509
	462.488.531.119	**730.993.986.199**	**340.000.000.000**	**1.533.482.517.318**

Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	166.000.000.000	1.110.000.000.000	-	1.276.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	109.075.707.413	23.281.174.657	-	132.356.882.070
Chi phí phải trả	16.554.054.639	-	-	16.554.054.639
	291.629.762.052	**1.133.281.174.657**	**-**	**1.424.910.936.709**

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. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra ngoài thuyết minh số 33 sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Từ 01/01/2026 - 30/09/2026	Từ 01/01/2025 - 30/09/2025
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**43.850.086**	**13.934.029**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	43.850.086	13.934.029
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.283.363.109**	**1.165.862.510**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.283.363.109	1.165.862.510
Doanh thu tài chính		**1.553.510.650**	**1.227.654.825**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	1.553.510.650	1.227.654.825
Vay		**15.000.000.000**	**6.000.000.000**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	15.000.000.000	6.000.000.000
Trả nợ vay		**21.000.000.000**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	21.000.000.000	-
Chi phí tài chính		**358.750.000**	**168.000.000**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	358.750.000	168.000.000

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Vay		**-**	**6.000.000.000**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	-	6.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**54.762.816.061**	**64.336.786.961**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	54.762.816.061	64.336.786.961
Phải trả khác ngắn hạn		**803.535.855**	**803.535.855**
Công ty CP Tập đoàn Đại Dương	Công ty mẹ	803.535.855	803.535.855

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

	Chức vụ	Thù lao	Thưởng	Tổng thu nhập
		VND	VND	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị				
Nguyễn Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	1.700.000	181.700.000
Huỳnh Minh Việt	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Hoàng Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.700.000	91.700.000
Nguyễn Dũng Minh	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Đinh Hoài Nam	Thành viên HĐQT	90.000.000	1.500.000	91.500.000
Tổng		**540.000.000**	**7.900.000**	**547.900.000**
Thù lao Thành viên Ban Kiểm soát				
Dương Thị Mai Hương	Trưởng BKS	90.000.000	1.700.000	91.700.000
Lê Thị Bích Hạnh	Thành viên BKS	45.000.000	1.700.000	46.700.000
Trịnh Thị Hằng	Thành viên BKS	45.000.000	1.700.000	46.700.000
Tổng		**180.000.000**	**5.100.000**	**185.100.000**
Tiền lương của TGĐ và người quản lý khác				
Nguyễn Đức Minh	Tổng Giám đốc	120.990.000	10.900.000	131.890.000
Lê Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc	783.000.000	24.400.000	807.400.000
Vũ Mai Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/5/2026)	73.322.511	-	73.322.511
Tổng		**977.312.511**	**35.300.000**	**1.012.612.511**

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất được so sánh với số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được so sánh với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2025 đã được công bố thông tin.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") do Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, một số số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ này. Chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	27.637.204.624	177.056.681.593	204.693.886.217
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(6.418.765.865)	(6.418.765.865)
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	40.633.693.072	(40.633.693.072)	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	351.673.757.017	(30.422.988.521)	321.250.768.496
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(183.334.177.345)	6.418.765.865	(176.915.411.480)
6. Phải thu dài hạn khác	110.555.131.230	(106.000.000.000)	4.555.131.230

7. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	2.080.702.000	2.080.702.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	82.611.833.374	(2.080.702.000)	80.531.131.374

33. THÔNG TIN KHÁC

Tăng vốn điều lệ

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/5/2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần One Capital Hospitality đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty, Nghị quyết số 39/2026/NK24-29/NQ-HĐQT-OCH ngày 01/06/2026 và Nghị quyết số 42/2026/ NK24-29/NQ-HĐQT-OCH ngày 16/07/2026 của Hội đồng quản trị thông qua phương án chào bán riêng lẻ cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty theo Tờ trình số 09/2026/TL-ĐHĐCĐ.

Phương án chào bán

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 130.000.000 cổ phiếu.
- Giá chào bán: 10.000 VND.
- Tổng số tiền huy động dự kiến: 1.300.000.000.000 VND

Ngày 25/8/2026, Công ty nhận được công văn số 8362/UBCK-QLCB của Ủy Ban chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN) về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty và đã công bố trên trang thông tin điện tử của UBCKNN.

Kết quả chào bán

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 130.000.000 cổ phiếu.
- Giá bán: 10.000 VND.
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 07/10/2026 và đã công bố thông tin trên website của Công ty.

Ngày 26/10/2026, Công ty được Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18, theo đó vốn điều lệ của Công ty là 3.300.000.000.000 đồng.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang thực hiện các thủ tục về đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu theo quy định.

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

Quý III năm 2026, Công ty ghi nhận sự cải thiện rõ rệt về kết quả kinh doanh khi doanh thu tăng trưởng ổn định, biên lợi nhuận gộp được cải thiện và lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 182,1 tỷ đồng, tăng nhẹ 348,1 triệu đồng so với cùng

1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong Quý III năm 2026 đạt 753,2 tỷ đồng, tăng 90 tỷ đồng tương đương mức tăng 13,6% so với cùng kỳ năm 2025. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty mở rộng mảng kinh doanh thực phẩm thông qua hoạt động mua lại công ty con, đồng thời các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là mảng thực phẩm và khách sạn, tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực.
2. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ trong Quý III năm 2026 đạt gần 296,7 tỷ đồng, tăng 29,6 tỷ đồng tương đương mức tăng 11,1% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù giá vốn tăng theo quy mô doanh thu, tốc độ tăng thấp hơn tốc độ tăng doanh thu thuần, cho thấy Công ty đã kiểm soát tốt chi phí đầu vào và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh nhờ đó, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 456,5 tỷ đồng, tăng 15,3% so với Quý III năm 2025.
3. Chi phí tài chính ghi nhận 40,3 tỷ đồng, tăng 12,2 tỷ đồng so với cùng kỳ chủ yếu do tăng lãi suất vay của khoản vay dài hạn.

4. Chi phí bán hàng đạt 154,3 tỷ đồng, tăng 28,7 tỷ đồng so với cùng kỳ phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu do Công ty đẩy mạnh các hoạt động bán hàng, marketing, phân phối nhằm mở rộng thị trường, thông qua đầu tư công ty con.
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp kỳ này đạt 47,3 tỷ đồng, tăng 14,9 tỷ đồng do phân bổ lợi thế thương mại đồng thời hợp nhất chi phí quản lý doanh nghiệp của công ty con kể từ thời điểm Công ty nắm quyền kiểm soát.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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